



Paribus Bezirksrathaus Köln

FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co.
geschlossene Investment-KG

Verkaufsprospekt

Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag nach § 316 Absatz 1 KAGB
für die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG

Stand: 26. März 2021

Inhalt

A.	Das Angebot im Überblick	4
B.	Anlageziel, Anlagestrategie/-politik und Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft	12
C.	Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB	14
D.	Profil des typischen Anlegers	17
E.	Risikohinweise	18
F.	Wirtschaftlichkeitsberechnungen	42
G.	Beschreibung der Immobilie	61
H.	Rechtliche Grundlagen	66
I.	Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen	94
J.	Bedeutsame Steuervorschriften	107
K.	Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB	121
L.	Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen	125
M.	Zeichnungshinweise	131
N.	Anlagebedingungen	133
O.	Gesellschaftsvertrag	140
P.	Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Treuhandkommanditistin II	161

A. Das Angebot im Überblick

In diesem Kapitel „A. Das Angebot im Überblick“ werden wesentliche Parameter des Beteiligungsangebotes zusammengefasst und kurz erläutert. Die Kurzbeschreibungen erfassen nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebotes und Inhalte des Verkaufsprospektes. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Zeichnungsunterlagen – das heißt diesen Verkaufsprospekt, die zugehörige Beitrittserklärung und die wesentlichen Anlegerinformationen – aufmerksam lesen, sodass die Investitionsentscheidung auf Basis eines umfassenden Einblicks getroffen wird.

I. Eckdaten der Beteiligung

Bei der angebotenen Beteiligung an der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) handelt es sich um (unmittelbare oder mittelbare) Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft, einer Personengesellschaft in der Sonderform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft deutschen Rechts, die als geschlossener Publikums-alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) aufgelegt wird, mit Sitz in Hamburg.

Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und hält rund 94,8% der Anteile an einer Objektgesellschaft, die Eigentümerin eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in Köln-Nippes ist (nach-

folgend „Immobilie“). Alleinmieterin bis Ende November 2029 ist die Stadt Köln, die das Objekt als Bezirksrathaus für den Stadtbezirk Köln-Nippes mit der Hauptfunktion des Bürgeramtes nutzt. Die Altgesellschafter dieses geschlossenen Fonds hatten die Möglichkeit, nach 10-jähriger Haltedauer ihre Beteiligung mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 zu kündigen und gegen Zahlung eines Abfindungsguthabens in Höhe des Verkehrswertes ihrer Beteiligung auszuscheiden (Kapitalherabsetzung) oder in der Investmentgesellschaft – nunmehr nach Maßgabe der Regelungen des KAGB – zu verbleiben und eine einmalige Sonderentnahme in Höhe ihres ursprünglichen Beteiligungsbetrages zu vereinnahmen und damit ebenfalls von der bisherigen Wertsteigerung der Immobilie profitieren zu können.

Die Immobilie hat sich seit 2010 wirtschaftlich gut entwickelt. Der Marktwert der Immobilie, der bei Einbringung der Immobilie in den geschlossenen Fonds Ende 2009 rund 37.000.000 Euro betrug, hat sich in den letzten Jahren erhöht. Zum 31. Dezember 2020 ergab sich als Durchschnittswert der Wertangaben zweier vorliegender Bewertungsgutachten ein Verkehrswert in Höhe von 66.650.000 Euro. Nunmehr wird die Investmentgesellschaft im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht. Die Investmentgesellschaft wird die von den Neugesellschaftern einzuzahlenden Zeichnungsbeträge nach Abzug der Initialkosten und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve im Wesentlichen für Auszahlungen

an Altgesellschafter (samt Sonderentnahme nach § 14 Absatz 2 lit. g) des Gesellschaftsvertrages, abgedruckt in Kapitel O.), und damit im Ergebnis zum weiteren langfristigen Halten der Anteile an der Objektgesellschaft verwenden. Die Summe aller Zeichnungsbeträge (nachfolgend „Zeichnungskapital“) dieses Beteiligungsangebotes und die ebenfalls geplante Aufnahme neuen Fremdkapitals sind somit Bestandteile einer Umfinanzierung der Investmentgesellschaft.

Gesellschafter, die vor dem 1. Januar 2021 der Investmentgesellschaft beigetreten sind, werden nachfolgend auch „Altgesellschafter“ genannt. Nach dem 1. Januar 2021 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft beteiligen. „Neugesellschafter“ sind dabei (i) weitere Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (nachfolgend „Neugesellschafter I“ genannt), sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen (nachfolgend insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“ genannt). Neugesellschafter werden nachfolgend zusammen mit den Altgesellschaftern, die nicht an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages teilnehmen, „Anleger“ genannt.

Die Neugesellschafter treten der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten oder Treugeber über die Paribus Trust GmbH mit Sitz in Hamburg (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“) bei.

Die wesentlichen Eckdaten der Beteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wesentliche Eckdaten der Beteiligung

Investmentgesellschaft	Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um ein Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft nach den Regelungen des KAGB.
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vor- und nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 125704. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verantwortlich für die Verwaltung der Investmentgesellschaft, insbesondere für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (vgl. § 17 KAGB).
Kapitalherabsetzung/ Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft	Das ursprüngliche Gesellschaftskapital betrug bis 31. Dezember 2020 27.600.000 Euro. Das Kapital wurde mit Ablauf des 31. Dezember 2020 um 15.229.000 Euro herabgesetzt und damit in dem Umfang, in dem Altgesellschafter mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 ihre Beteiligungen gekündigt haben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes beträgt das Gesellschaftskapital demnach 12.371.000 Euro. Es kann durch Zeichnungsbeträge von Neugesellschaftern um bis zu 35.000.000 Euro im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 heraufgesetzt werden. Die Kapitalheraufsetzung ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes durch neues Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 31.000.000 Euro kalkuliert.
Beteiligung des Neugesellschafters	Der Neugesellschafter beteiligt sich auf dem Wege einer Kapitalerhöhung entweder mittelbar über die Treuhandkommanditistin II oder als Direktkommanditist an der Investmentgesellschaft.
Mindestbeteiligungsbetrag und Ausgabeaufschlag	Der Mindestbeteiligungsbetrag soll für Neugesellschafter I 20.000 Euro betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird von den Neugesellschaftern I ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages erhoben (der Begriff „Ausgabeaufschlag“ bezeichnet denselben Sachverhalt wie der im Gesellschaftsvertrag verwendete Begriff „Agio“).
Anteilsklassen	Die von der Objektgesellschaft gehaltene Immobilie Bezirksrathaus Köln hat seit 2010 eine Wertsteigerung erfahren. Diese Wertsteigerung soll zur Gleichstellung der Anleger durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen berücksichtigt werden. Die Altgesellschafter werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet (vgl. hierzu § 7 Absatz 4 und § 14 des Gesellschaftsvertrages).

Ausschüttungen/Auszahlungen

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerung der Immobilie bzw. Objektgesellschaft) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft – und soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Aufgaben der geschäftsführenden Kommanditistin übernimmt, der Kapitalverwaltungsgesellschaft – als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird (vgl. § 17 des Gesellschaftsvertrages). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Laufzeit der Investmentgesellschaft

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2033 befristet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf dieser Laufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin eine Verlängerung der Laufzeit. Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft kann um insgesamt bis zu vier Jahre verlängert werden, sofern einer der nachfolgend aufgezählten Gründe vorliegt:

- Eine längere als die geplante Vermarktungsdauer der Immobilie bzw. Objektgesellschaft am Laufzeitende und/oder
- ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. Objektgesellschaft zum Laufzeitende mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung.

Zudem kann die Investmentgesellschaft auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin aufgelöst werden.

Ebenso würde ein Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Objektgesellschaft ohne weiteren Gesellschafterbeschluss durch die geschäftsführende Kommanditistin zur Auflösung führen.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen.

Immobilie, keine Risikomischung

Durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft erwirbt der Anleger eine mittelbare Beteiligung an einem Grundstück mit aufstehendem Büro- und Verwaltungsgebäude in Köln-Nippes, Neusser Straße 450, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 14779, Gemarkung Nippes (nachfolgend „die Immobilie“). Die Immobilie steht im Eigentum der Objektgesellschaft FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „die Objektgesellschaft“), an der die Investmentgesellschaft rund 94,8 % der Anteile hält.

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft mittelbar nur in die vorstehende Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Neugesellschaftern I im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden.

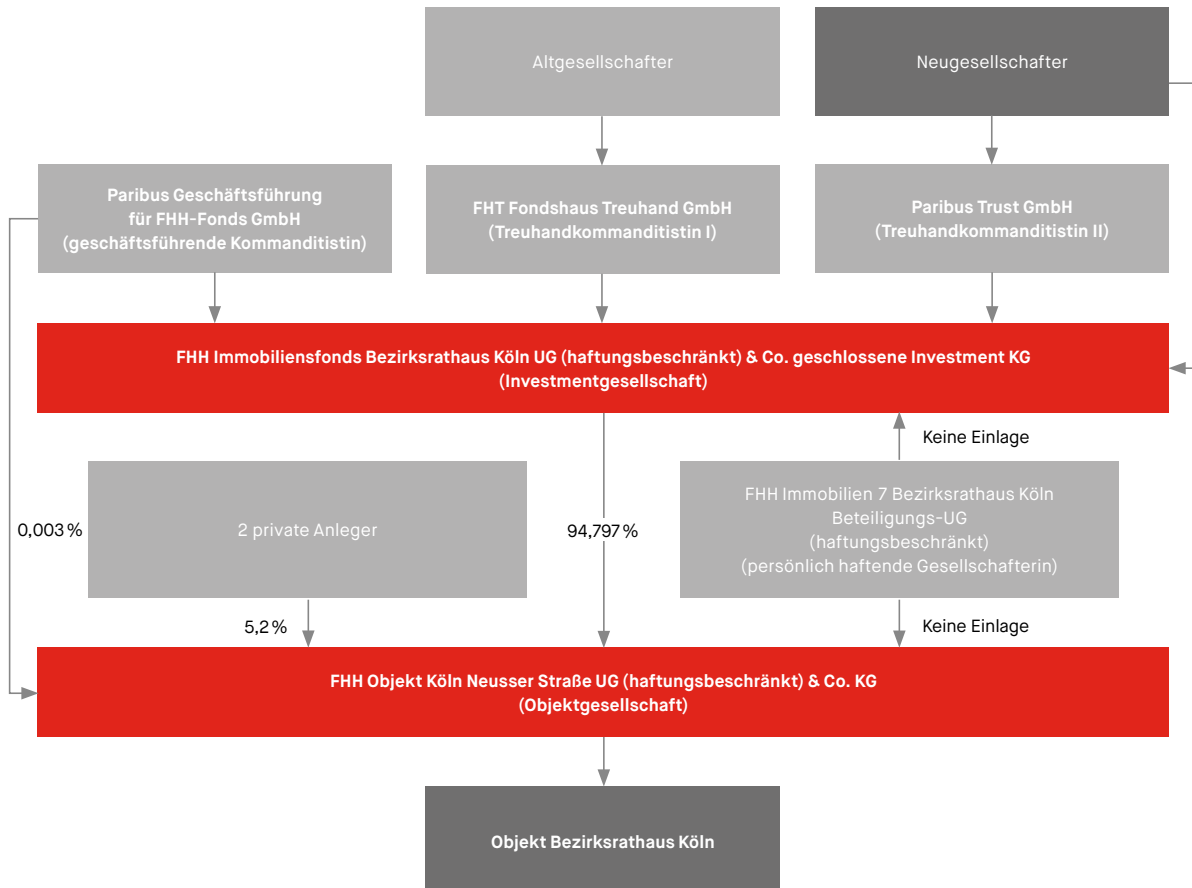
Verwahrstelle

Verwahrstelle der Investmentgesellschaft ist die CACEIS Bank S. A., Germany Branch mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Lilienthalallee 36 in 80939 München. Die Verwahrstelle ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 229834 eingetragen und ist eine Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A. mit Sitz in Paris, Handelsregister-Nr. 692024722. Die Aufgabe der Verwahrstelle besteht in erster Linie in der Überwachung der Einhaltung der für die Verwahrstelle relevanten Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus.

**Verkaufsprospekt, Auflage
der Investmentgesellschaft und
Platzierungsphase**

Dieser Verkaufsprospekt wurde am 26. März 2021 erstellt. Die Investmentgesellschaft wird mit der ersten Zeichnung von Anteilen durch Neugesellschafter I aufgelegt sein (vgl. § 343 Absatz 4 KAGB). Die Platzierungsphase endet am 31. Dezember 2021.

II. Die Beteiligungsstruktur im Überblick



A. Das Angebot im Überblick

III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹)

Mittelverwendung (Prognose ¹)	T-Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	39.645	67,37	121,80
2 Summe Transaktionskosten	1.870	3,18	5,74
3 Summe Finanzierungskosten	12.610	21,43	38,74
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	4.008	6,81	12,31
5 Liquiditätsreserve	717	1,22	2,20
Gesamtinvestition	58.850	100,00	180,80
Mittelherkunft (Prognose¹)			
1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	31.000	52,68	95,24
2 Ausgabeaufschlag	1.550	2,63	4,76
3 Fremdkapital	26.300	44,69	80,80
Gesamtfinanzierung	58.850	100,00	180,80

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine ausführliche Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans ist im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ abgebildet.

Der Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft berücksichtigt alle liquiditätswirksamen Positionen, die auf Ebene der Investmentgesellschaft entstehen.

Aus dem dargestellten Investitionsplan lässt sich entnehmen, mit welchen Mitteln die geplanten Zahlungen der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Investition finanziert

werden und aus welchen Einzelpositionen sich die Mittelverwendung zusammensetzt. Auf der Basis des durchgeführten Beschlussverfahrens und des feststehenden verbleibenden und des ausscheidenden Kommanditkapitals der „Altgesellschafter“ sowie durch den Abschluss verschiedener investitionsbezogener Verträge sind die Beträge für den Großteil der Investition schon fixiert bzw. auf einen

Maximalbetrag begrenzt und können daher nicht mehr variieren.

Einige Einzelpositionen sind allerdings noch nicht in vollem Umfang bekannt. Es kann daher noch zu Mehr- oder Minderkosten bei einzelnen Positionen kommen, die zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve gehen.

IV. Immobilie

Die Immobilie befindet sich rund 4 km nördlich der Kölner Innenstadt direkt an der Neusser Straße, an der Kreuzung Neusser Straße/Niehler Gürtel, und somit in zentraler Lage im Stadtbezirk Nippes. Die Neusser Straße ist eine der Hauptverkehrsverbindungen aus der Kölner Innenstadt in Richtung Norden. Bei der Immobilie handelt es sich um ein Ende 1999 errichtetes Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Immobilie verfügt über sieben oberirdische Geschosse mit einer Gesamtmietfläche von rund 14.280 m² sowie über ein Untergeschoss als Tiefgarage mit insgesamt 156 Pkw-Stellplätzen und weiteren rund 665 m² Mietfläche als Nebenraumnutzung. Die Grundstücksfläche beträgt rund 7.773 m². Für die vorliegende Nutzung wurde die Mikrolage gutachterlich insgesamt als gut beurteilt.

Die Immobilie ist bis November 2029 vollständig an die Stadt Köln vermietet. Verlängerungsoptionen oder Sonderkündigungsrechte bestehen nicht. Mietbeginn war Dezember 1999. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Es ist eine Staffelung des Mietzinses vereinbart, die jeweils nach Ablauf von fünf Jahren zu einer Mieterhöhung führt. Das Gebäude wurde entsprechend den Anforderungen der Stadt Köln entwickelt. Es wird seit Errichtung von der Stadt Köln als Bezirksrathaus für den Stadtbezirk Köln-Nippes mit knapp 120.000 Einwohnern genutzt. Das Bezirksrathaus bietet als Hauptfunktion den Sitz des Bürgeramtes.

V. Angabe zu Kenntnissen und Erfahrungen der Paribus-Gruppe

1. Paribus-Gruppe/Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Seit 2014 bündelt die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH das Know-how der in Hamburg ansässigen Paribus-Gruppe in Bezug auf die kollektive Vermögensverwaltung von

geschlossenen Investmentvermögen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft initiiert, konzipiert und verwaltet geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) für private und institutionelle Anleger in den Assetklassen Immobilien, Eisenbahnlogistik und Private Equity. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes werden 14 Investmentvermögen verwaltet. Es ist geplant, zukünftig auch offene inländische Immobilien-Spezial-AIF aufzulegen und zu verwalten.

In der Vergangenheit hat die Paribus-Gruppe u. a. eine Vielzahl von Immobilienportfolios und Schienenverkehrsprojekten mit mehreren 100 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen erfolgreich umgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen laufender und bereits abgeschlossener Investments unter dem Management der Paribus-Gruppe beläuft sich auf rund 2,7 Milliarden Euro (geschlossene Fondsgesellschaften und AIF). Die Paribus-Gruppe beschäftigt in allen verbundenen Gesellschaften insgesamt rund 120 Mitarbeiter.

Derzeit werden Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 410.000 m², verteilt auf 34 Immobilien (überwiegend Gewerbeimmobilien sowie Hotels) in Deutschland und den Niederlanden, verwaltet.

2. Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Markus Eschner

Markus Eschner ist Diplom-Kaufmann und blickt auf eine langjährige Expertise im Bereich Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechnungswesen zurück. Nach verschiedenen Stationen bei Steuerberatungs- bzw. Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist er seit Mai 2014 bei der Paribus-Gruppe tätig. Er verantwortet als Geschäftsführer der

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bereiche Liquiditätsmanagement, Unternehmenscontrolling, Bewertung und Auslagerungscontrolling und ist Revisionsbeauftragter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Markus Eschner verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Abschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Prüfung und Analyse als auch in der Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen einer Vielzahl von Branchen zurück.

Uwe Hamann

Uwe Hamann ist Jurist und verfügt über umfassende Erfahrung in der rechtlichen Konzeption und Strukturierung von geschlossenen Fonds bzw. AIF und der juristischen Begleitung von Sachwertinvestments in den Bereichen Immobilien und Eisenbahnen von der Akquisition und Due Diligence bis zum Kaufvertragsabschluss sowie der juristischen Begleitung des anschließenden Assetmanagements bis zum Verkauf und zur Liquidation der Gesellschaften. Seit November 2012 ist Uwe Hamann bei der Paribus-Gruppe. Zuvor war er nach einer Tätigkeit in einer Kanzlei langjährig für ein Fondshaus als Unternehmensjurist beschäftigt. Er ist als Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortlich für die Bereiche Interessenkonfliktmanagement, Risikomanagement und Meldewesen. Uwe Hamann verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Abschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Due Diligence und Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen als auch in der Entwicklung von Businessplänen einer Vielzahl von Branchen zurück.

A. Das Angebot im Überblick

Claus Kühn

Claus Kühn ist Volljurist und Master of Business Administration. Er verfügt über langjährige Erfahrung im Banking, Assetmanagement, Beteiligungsgeschäft und als Rechtsanwalt. Sein Tätigkeitsschwerpunkt ist seit vielen Jahren das Private-Equity-Geschäft. Als Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet er seit Ende 2020 insbesondere den Bereich Portfoliomanagement mit Schwerpunkt Private Equity. Er ist seit mehreren Jahren auch als Vorstand der auf Private-Equity-Investitionen spezialisierten Kapitalverwaltungsgesellschaft MHC Marble House Capital AG tätig, die seit 2020 ebenfalls Teil der Paribus-Gruppe ist. Zuvor war er Rechtsanwalt in einer Wirtschaftskanzlei, als Leiter Produktmanagement einer Assetmanagement-Gesellschaft sowie in verschiedenen Positionen im In- und Ausland für eine große deutsche Bank tätig.

Frank Schwesig

Frank Schwesig ist Anfang Februar 2021 in die Geschäftsführung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft eingetreten. Er verantwortet das Risikomanagement der offenen inländischen Spezial-AIF. Frank Schwesig ist Diplom-Kaufmann und verfügt über 20 Jahre Erfahrung in der Finanz- und Investmentindustrie. Seine Expertise liegt im Bereich Aufsichtsrecht und Fondsadministration mit den fachlichen Schwerpunkten Risiko- und Prozessmanagement sowie Controlling für Immobiliensondervermögen.

Dr. Volker Simmering

Dr. Volker Simmering ist promovierter Volkswirt und verfügt über umfassende Erfahrung in der Konzeption, Strukturierung und dem Management von Kapitalanlagen. Dr. Volker Simmering ist seit 2009 für die Paribus-Gruppe tätig und seit 2013 Geschäftsführer der

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft. Davor war er bei verschiedenen Fondshäusern in verantwortlicher Position in den Bereichen Fondskonzeption und Fonds- und Assetmanagement tätig. Als Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet er insbesondere den Bereich Portfoliomanagement mit Schwerpunkt geschlossene und offene Immobilien-AIF und Eisenbahnlogistik. Dr. Volker Simmering verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und Übernahmen von operativen Geschäftsbetrieben und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Abschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Analyse als auch in der Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen und dem Modelling von Planrechnungen einer Vielzahl von Branchen zurück.

B. Anlageziel, Anlagestrategie/-politik und Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

I. Anlageziel

(Finanzielles) Anlageziel ist es, aus der Vermietung und (bei Erreichen des Endes der Laufzeit der Investmentgesellschaft) der Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Zu diesem Zweck hat die Investmentgesellschaft mittelbar durch die Investition in eine Objektgesellschaft eine Immobilie erworben.

II. Anlagestrategie und -politik

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung von der mittelbar über eine Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen. Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in eine Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Neugesellschaftern I im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für Neugesellschafter II, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. Januar 2021 beteiligt gewesen sind.

III. Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft erfordert ggf. eine

Änderung des Gesellschaftsvertrages und/oder der Anlagebedingungen.

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft kann nur mit der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung geändert werden (vgl. § 18 Absatz 1 lit. a) (v) des Gesellschaftsvertrages).

Die Anlagebedingungen können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) geändert werden, wenn die Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind und nicht zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB (vgl. § 18 Absatz 1 lit. a) (viii) des Gesellschaftsvertrages). Die Treuhandkommanditistin I bzw. II darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch die Anleger ausüben (vgl. § 267 KAGB).

IV. Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

1. Art der Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Sachwerte in Form von Immobilien

gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,

- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Anlagebeschränkungen und Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht wird

Die Investmentgesellschaft hat 94,8% der Anteile an der Objektgesellschaft erworben. Die Objektgesellschaft ist Eigentümerin der Immobilie, die an die Stadt Köln vermietet ist. Weitere Objektgesellschaften wird die Investmentgesellschaft nicht erwerben. Auch wird die Objektgesellschaft keine weiteren Immobilien erwerben. Durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie beabsichtigt die Investmentgesellschaft, Einnahmeüberschüsse zu generieren.

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Mo-

difikation der erwarteten Eigenkapitalrendite durch die Substitution von Eigen- durch Fremdkapital (sogenannter Leverage-Effekt), die kollektive Vermögensverwaltung, insbesondere das Risikomanagement durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung der Immobilie.

Von der Investmentgesellschaft können Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB in Höhe von bis zu 20% des Wertes der Investmentgesellschaft zu Zwecken des Liquiditätsmanagements gehalten werden. Die vorstehenden Anlagegrenzen in Bezug auf Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB gelten nicht

- ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft,
- für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder im Falle des Verkaufes des an der Objektgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils.

Die Investmentgesellschaft wird Investitionen ausschließlich in Euro tätigen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung ergeben sich aus den Ausführungen im Kapitel „E. „Risiko hinweise“.

3. Kein Erwerb von Anteilen an anderen Investmentvermögen/keine Aufnahme anderer sowie in andere Investmentvermögen/Angaben über den Sitz eines Master-AIF und der Zielinvestmentvermögen

Die Investmentgesellschaft erwirbt konzeptionsgemäß keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Etwaige Angaben zu Anlagezielen, Anlagegrundsätzen und -politik sowie sonstige wesentliche Angaben entsprechender Zielinvestmentvermögen können daher nicht gemacht werden.

Ebenso ist nicht vorgesehen, dass die Investmentgesellschaft, beispielsweise im Wege der Verschmelzung, in andere Investmentvermögen aufgenommen wird oder andere Investmentvermögen aufnimmt.

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich weder um einen Feeder-AIF noch um ein Dach-Investmentvermögen. Daher existieren weder Master-AIF noch Zielinvestmentvermögen. Die Objektgesellschaft ist selbst kein Investmentvermögen, da sie nicht von einer Mehrzahl von Anlegern Kapital einsammelt.

C. Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahre 2010 als sogenannter geschlossener Fonds nach Maßgabe von § 8 f Absatz 1 Verkaufsprospektgesetz aufgelegt und an Privatanleger vertrieben, die sich u. a. treuhänderisch über die Treuhandkommanditistin FHT Fondshaus Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“ genannt) an der Investmentgesellschaft beteiligen konnten. In der Folge des damaligen Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft haben sich Altgesellschafter an der Investmentgesellschaft beteiligt. Die Investmentgesellschaft hat mittelbar über eine Objektgesellschaft eine Immobilie in Köln-Nippes erworben, die an die Stadt Köln fest bis zum Jahr 2029 vermietet worden ist. Die Investmentgesellschaft war als sogenannter Bestandsfonds von dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen.

Nach § 24 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der ursprünglich geltenden Fassung hatten Altgesellschafter der Investmentgesellschaft erstmals zum 31. Dezember 2020 die Möglichkeit, ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten ordentlich zu kündigen.

Die von der Investmentgesellschaft mittelbar gehaltene Immobilie hat sich wirtschaftlich gut entwickelt. Nunmehr wird die Investmentgesellschaft ab Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin neuen Anlegern bzw. Neugesellschaftern als geschlossener Publikums-AIF im

Sinne des KAGB zugänglich gemacht werden. Diesbezüglich hat die Fondsgeschäftsführung, das heißt die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, ein Konzept entwickelt (nachfolgend „Gesamtkonzept“), bei dem der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (vgl. Kapitel O.) mit Wirkung zum 1. Januar 2021 insbesondere an die Vorgaben des KAGB angepasst wurde. Weiterhin wurde die Kapitalverwaltungsgesellschaft von den Altgesellschaftern ermächtigt, die Anlagebedingungen (vgl. Kapitel N.) von der BaFin genehmigen zu lassen. Ferner haben die Altgesellschafter im Rahmen des Gesamtkonzeptes über die Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und das Entstehen und die Fälligkeit der nach den zwischen der Investmentgesellschaft und der geschäftsführenden Kommanditistin am 30. März 2010 geschlossenen Gesellschaftsverwaltungsvertrages geschuldeten Verkaufsvergütung Beschluss gefasst.

Da die Neuaufnahme von Gesellschaftern in die Investmentgesellschaft eine entsprechende Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin erforderlich macht, wurde die Beschlussfassung unter die aufschiebende Bedingung der entsprechenden Gestattung der BaFin gestellt. Dieses Gesamtkonzept ist von den Altgesellschaftern der Investmentgesellschaft mit der erforderlichen Stimmenmehrheit mit Beschluss vom 17. Juni 2020 angenommen worden.

Zu den Hintergründen des Gesamtkonzeptes:

Da der Großteil der Altgesellschafter im Jahre 2020 bereits seit mehr als zehn Jahren an der Investmentgesellschaft beteiligt war, wäre es gemäß der ursprünglich bis Ende 2020 geplanten Fondslaufzeit nun eine mögliche Handlungsalternative gewesen, die Altgesellschafter über einen Verkauf der Immobilie abstimmen zu lassen und diesen Verkauf umzusetzen. Anschließend hätte man den Verkaufserlös nach Abzug sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten ausgezahlt und das Fondsinvestment wäre erfolgreich, aber auch für alle Altgesellschafter gleichermaßen bzw. zum gleichen Zeitpunkt beendet gewesen.

Aufgrund der aktuellen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der bestehenden Unsicherheiten gab es jedoch unterschiedliche Anlegerinteressen. Während ein Teil der Altgesellschafter eine vollständige Gewinn- und Investmentrealisierung präferierte, bevorzugten andere Altgesellschafter eine Fortführung des Immobilieninvestments mit einem staatlichen Mieter und weiteren jährlichen Auszahlungen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in der ursprünglich geltenden Fassung trug diesen unterschiedlichen Möglichkeiten keine Rechnung.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurde die Investmentgesellschaft insbesondere durch Neufassung des Gesellschaftsvertrages so gestaltet, dass den Altgesellschaftern zwei ver-

schiedene Handlungsalternativen für die Realisierung der bis zum 31. Dezember 2020 eingetretenen Wertsteigerung der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Hierbei wird die Immobilie (mittelbar über die Objektgesellschaft) im Bestand der Investmentgesellschaft bleiben. Weiterhin war es den Altgesellschaftern möglich, aus der Investmentgesellschaft durch Kündigung bis zum 30. Juni 2020 zum Ablauf des 31. Dezember 2020 auszuscheiden und dabei durch Auszahlung in Höhe des Verkehrswertes der jeweiligen Beteiligung von sämtlichen Vorteilen zu profitieren, die eine Veräußerung der Immobilie im aktuellen Marktumfeld nach sich ziehen würde (nachfolgend „Alternative A“ genannt). Von Alternative A haben rund 55% des ursprünglichen Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht (15.229.000 Euro).

Alternativ dazu bestand für die Altgesellschafter die Möglichkeit, über den 31. Dezember 2020 hinaus Gesellschafter der Investmentgesellschaft und damit mittelbar in der Immobilie investiert zu bleiben und trotzdem eine Auszahlung in Höhe von 100% (nachfolgend „Sonderentnahme“ genannt), bezogen auf das ursprünglich vom jeweiligen Altgesellschafter eingezahlte Kommanditkapital, zu erhalten (nachfolgend „Alternative B“ genannt). In der Alternative B erhalten Altgesellschafter demnach ihren investierten Beteiligungsbetrag vollständig zurückgezahlt und werden wirtschaftlich mit dem darüber hinausgehenden Gewinnanteil – dem Verkehrswert ihrer Fondsbeteiligung abzgl. der erhaltenen Sonderentnahme – an der weiteren Wertentwicklung der Investmentgesellschaft partizipieren. Von Alternative B haben rund 45% des ursprünglichen Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht (12.371.000 Euro).

Die Auszahlungen an die Altgesellschafter sollen durch eine Kapitaler-

höhung der Investmentgesellschaft (im Anschluss an die bereits erfolgte Kapitalherabsetzung im Umfang des ausgeschiedenen Altkapitals in Höhe von 15.229.000 Euro) sowie durch Aufnahme neuen Fremdkapitals finanziert werden. Soweit nicht Altgesellschafter diese Kapitalerhöhung zeichnen (nachfolgend „Neugesellschafter II“), sollen ab Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin neue Anleger (Neugesellschafter I) in die Investmentgesellschaft aufgenommen werden.

Die zwischenzeitliche Wertsteigerung der Immobilie bis zum 31. Dezember 2020 wird hierbei ab dem 1. Januar 2021 durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen für Alt- und Neugesellschafter berücksichtigt, wobei die die Kapitalerhöhung zeichnenden Neugesellschafter II hinsichtlich ihres jeweiligen Erhöhungsbetrages wie Neugesellschafter I behandelt werden (vgl. zu der unterschiedlichen Ausgestaltung der Anteilsklassen unter Kapitel A., Abschnitt „I. Wesentliche Eckdaten der Beteiligung/Anteilsklassen“). Hierdurch wird sichergestellt, dass ausschließlich den Altgesellschaftern die bis zum 31. Dezember 2020 eingetretene Wertsteigerung der Immobilie zugutekommt.

Zu diesem Zweck wurden zwei Bewertungsgutachten zur Bestimmung des Werts der Immobilie eingeholt, welche von externen und bei der BaFin angezeigten Bewertern nach Maßgabe der §§ 261 Absatz 5, 216 KAGB erstellt wurden. Die vorgenannten Gutachten werden nachfolgend zusammen „Bewertungsgutachten“ genannt. Der Mittelwert beider Bewertungsgutachten in Höhe von 66.650.000 Euro bestimmt den Wert der Immobilie zum 31. Dezember 2020 und wurde für die Bewertung der Immobilie zugrunde gelegt.

Zur Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB war es notwendig und Teil

des Gesamtkonzeptes, ab dem 1. Januar 2021 die Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft zu beauftragen. Weiterhin wurde für die Neugesellschafter mit der Paribus Trust GmbH (Treuhandkommanditistin II) eine neue Treuhandgesellschaft beauftragt.

Nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der aktuell geltenden Fassung wird insbesondere für Altgesellschafter, die nicht zum 31. Dezember 2020 ordentlich gekündigt haben, das ordentliche Kündigungsrecht nach § 24 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages entfallen, damit die Investmentgesellschaft als geschlossenes Investmentvermögen im Sinne des KAGB eingestuft werden kann, was aus Rechtsgründen für die Überführung in das KAGB zwingend erforderlich war. Die Investmentgesellschaft hat nun eine feste Vertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2033, sodass Gesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Gesellschaftstellung in der Investmentgesellschaft gekündigt haben, grundsätzlich nicht vor dem 31. Dezember 2033 aus der Investmentgesellschaft ausscheiden können.

Für die zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ausgeschiedenen Altgesellschafter, die nicht an einer möglichen weiteren Wertentwicklung der Immobilie partizipieren wollen, soll eine zügige Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens ermöglicht werden. Hierfür ist nach § 24 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der aktuell geltenden Fassung vorgesehen, den zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ausgeschiedenen Altgesellschaftern ihr gesamtes Auseinandersetzungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31. Dezember 2021 – und nach Möglichkeit auch schon vor diesem Zeitpunkt – auszuzahlen.

Um die schnelle Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an unterschiedliche Altgesellschafter zu ermöglichen, ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes zudem beschlossen worden, dass die Höhe des Anspruchs auf das Auseinandersetzungsguthaben nicht durch den Wirtschaftsprüfer als Schiedsgutachter festgestellt werden soll, sondern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft anhand von externen Bewertungsgutachten bezüglich des Wertes der Immobilie ermittelt wird.

Die Beschlussfassung der Altgesellschafter vom 17. Juni 2020 stand unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Investmentgesellschaft von der BaFin die Genehmigung nach § 316 KAGB erhält, neue Anleger in die Investmentgesellschaft aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde die geschäftsführende Kommanditistin u. a. für den Fall, dass diese Genehmigung nicht bis zum 31. Dezember 2020 vorliegen sollte, rein vorsorglich ermächtigt – aber nicht verpflichtet – die Objektgesellschaft anzuweisen, die Immobilie bzw. ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft ohne weiteren Gesellschafterbeschluss zu veräußern. Dieser seinerzeit vorsorglich gefasste sogenannte „Vorratsbeschluss“ bezüglich eines etwaigen Verkaufes der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Objektgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Verkaufsprojektes weiterhin wirksam.

Sofern das Konzept wie geplant mit der Einwerbung von Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 31.000.000 Euro umgesetzt werden kann, ist nicht geplant, von der Ermächtigung Gebrauch zu machen.

D. Profil des typischen Anlegers

Das Beteiligungsangebot richtet sich generell an Neugesellschafter 1 als Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen einer Beteiligung an einer Investmentgesellschaft gemäß dem KAGB vertraut sind. Dem typischen Anleger ist das bestehende Totalverlustrisiko der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt.

Die Investmentgesellschaft hat eine Laufzeit bis mindestens zum 31. Dezember 2033. Der typische Anleger ist vor Ablauf der Investmentgesellschaft und der sich anschließenden Liquidationsphase nicht auf Kapitalrückflüsse aus seiner Beteiligung angewiesen.

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an Privatanleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 31 KAGB. Jedoch steht das Beteiligungsangebot auch professionellen und semiprofessionellen Anlegern im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 32 und 33 KAGB offen. An der Investmentgesellschaft dürfen sich indes nur solche Anleger beteiligen, für die die in § 262 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Demnach darf sich an der Investmentgesellschaft nur ein Anleger beteiligen,

- der sich verpflichtet, mindestens 20.000 Euro zu investieren,
- der schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angibt, dass er sich der Risiken im Zusam-

menhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) KAGB),

- dessen Sachverstand, dessen Erfahrungen und Kenntnisse von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragten Vertriebsgesellschaft bewertet werden, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EG genannten Anleger verfügt (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB),
- bei dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt sind, dass er in der Lage ist, seine Anlageentscheidung selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass eine solche Verpflichtung für den betreffenden Anleger angemessen ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB),
- dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die Bewertung nach § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB vorgenommen hat und die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB genannten Voraussetzungen gegeben sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. ee) KAGB).

Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ist ausgeschlossen. Ausgeschlossen von einer Beteiligung als Anleger sind ferner sämtliche Personen, die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) sind.

E. Risikohinweise

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine längerfristige unternehmerische Beteiligung ein, die mit finanziellen Risiken verbunden ist.

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert ist und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft nur Anleger im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB beitreten. Dies gilt nicht für Altgesellschafter, die bereits vor dem 1. Januar 2021 an der Investmentgesellschaft beteiligt waren.

Das Beteiligungsangebot eignet sich nicht für Anleger, die eine Kapitalanlage mit regelmäßigen, planbaren Erträgen und feststehender Rückzahlung des investierten Kapitals suchen. Das Beteiligungsangebot eignet sich auch nicht für Anleger, die eine möglichst fungible Kapitalanlage suchen, bei der aufgrund einer ausreichenden Marktbreite jederzeit die Möglichkeit eines Verkaufes besteht. Potenzielle Anleger sollten nur Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben, wenn sie das Risiko eines Totalverlustes ihres eingesetzten Kapitals zu tragen bereit sind und ihr eingesetztes Kapital kein Bestandteil kurzfristiger Liquiditätsplanung ist. Der Anleger sollte in der Lage sein, die Beteiligung vollständig aus seinem Eigenkapital zu finanzieren. Von der Aufnahme von Fremdkapital zur teilweisen oder vollständigen Finanzierung der Beteiligung wird grundsätzlich abgeraten.

Die nachfolgende Darstellung soll dem Anleger die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbunden sind, aufzeigen. Diese Risiken stellen zusammengenommen das Risikoprofil zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts dar. Sie können sich während der Beteiligungslaufzeit ändern, ohne dass diese Änderungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes vorhersehbar waren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Risiken nach Erstellung des Verkaufsprospekts entstehen und sich realisieren.

Im Folgenden wird u. a. zwischen Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft und Risiken auf Ebene der Objektgesellschaft unterschieden. Dies hat den Hintergrund, dass die Investition in die Immobilie mittelbar über die Objektgesellschaft erfolgt ist. Hierbei ist zu beachten, dass sämtliche Risiken, die sich unmittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft ergeben können, auch immer einen Einfluss auf die Investmentgesellschaft selbst haben und mithin mittelbar Risiken der Investmentgesellschaft darstellen. Sofern daher im Folgenden bestimmte Risiken auf Ebene der Objektgesellschaft aufgezeigt werden, gelten diese auch stets entsprechend auf Ebene der Investmentgesellschaft und umgekehrt. Ferner können sich allgemeine Risiken auf allen Investitionsebenen, das heißt auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft bzw. der Immobilie selber, auswirken.

Das steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage, einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung. Eine zukünftige Änderung der gesetzlichen Grundlagen oder eine veränderte Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können Auswirkungen auf die Kapitalrückflüsse nach Steuern für den Anleger haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen.

Es besteht zudem die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend geschilderten Risiken kumuliert realisieren, wodurch sich die Auswirkungen der einzelnen Risiken gegenseitig verstärken können. Bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen oder auch bei der Realisierung nur eines Risikos kann dies die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft und damit zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) sowie zur Insolvenz oder Privatinsolvenz des Anlegers führen. Zudem können allgemeine negative wirtschaftliche Umstände hinzutreten, welche die Risikofolgen intensivieren, ebenso wie Umstände, die in der Person des Anlegers begründet sind.

Der Anleger ist daher gehalten, sich vor der Anlageentscheidung anhand der in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten Angaben ein eigenständiges Urteil zu bilden. Jedem Anleger wird empfohlen, sich vor der endgültigen Anlageentscheidung im Hinblick auf seine persönlichen Umstände und seine Vermögenssituation sowie sich

hieraus ergebende besondere Risiken bei Bedarf durch einen fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Das maximale Risiko der Anleger umfasst die Summe der nachfolgend im Einzelnen beschriebenen Risiken, zusammengefasst somit:

- den Verlust der Einlage inkl. aller Nebenkosten des Erwerbs sowie der geleisteten bzw. noch zu leistenden Steuern, denen kein Steuererstattungsanspruch gegenübersteht,
- eine Schadensersatzleistung durch den Anleger, die dieser im Fall einer Pflichtverletzung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bzw. den gesetzlichen Regelungen zu leisten verpflichtet ist,
- eine – mit Zustimmung des jeweiligen Anlegers erfolgte – Rückzahlung von Auszahlungen der Investmentgesellschaft, sofern das Kapitalkonto des Anlegers durch die Auszahlung unter den Betrag seiner Haftsumme abgesunken ist oder weiter absinkt und sofern der betroffene Anleger vor seiner Zustimmung darauf hingewiesen worden ist, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber unmittelbar haftet,
- Haftung des Anlegers mit dem sonstigen Privatvermögen,
- Steuerzahlungen bezüglich sonstiger Grundstücke des Anlegers aufgrund der Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels,
- andere Steuerzahlungen auf der Ebene des Anlegers, denen keine Auszahlungen gegenüberstehen,
- Verpflichtungen aus einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft,
- Verlust des Steuerbegünstigungsstatus bei Stiftungen als Anleger.

Das maximale Risiko dieser Beteiligung besteht somit in dem vollständigen Verlust der Kapitalanlage (Beteili-

gungsbetrag) und aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage angefallenen Kosten. Soweit eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanziert sein sollte, drohen dementsprechend weitere Vermögensnachteile. Die Realisierung des Maximalrisikos durch Kumulation von Totalverlustrisiko und Vermögenminderungsrisiko kann zu einer Zahlungsunfähigkeit sowie einer Insolvenz der Anleger führen (Maximalrisiko).

Die Reihenfolge der nachstehend dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft

Allgemeines Prognoserisiko

Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich interne Annahmen in der Zukunft als unzutreffend erweisen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft kann nicht über die gesamte Laufzeit vorhergesagt werden. Daher kann keine Garantie abgegeben werden, dass sich die Beteiligung an der Investmentgesellschaft positiv und/oder wie erwartet entwickelt. Es besteht das Risiko, dass das Konzept, die Immobilie zu halten und gewinnbringend zu vermieten und später zu veräußern, Umstände und Risiken nicht berücksichtigt, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt während der Beteiligungsdauer ergeben. Ferner besteht das Risiko, dass entweder das Konzept der Investmentgesellschaft und/oder die geplante Veräußerung der Immobilie zu optimistisch beurteilt oder Sachverhalte überhaupt nicht berücksichtigt

wurden. Die Investmentgesellschaft ist an ihre Investitions- bzw. Anlagestrategie gebunden; die Änderung der Anlagepolitik und der Anlagebedingungen ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig (vgl. auch Abschnitt „Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen“). Der Anleger trägt somit das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht oder nicht in vollem Umfang verwirklichen. Das Vorstehende kann zu nachteiligen Abweichungen von den angestrebten Ergebnissen der Investmentgesellschaft führen. Dies könnte die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis hin zu einem Totalverlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabebauschlag) führen.

Risiko mangelnder Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung

Die Investmentgesellschaft hat mittelbar über die Objektgesellschaft in nur eine Immobilie investiert. Es ist nicht beabsichtigt, weitere Immobilien für die Investmentgesellschaft zu erwerben. Daher findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken und keine Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB statt. Der in § 262 Absatz 1 KAGB festgelegte Grundsatz der Risikomischung trifft auf das vorliegende Beteiligungsangebot nicht zu (vgl. § 262 Absatz 2 KAGB). Eine fehlende Risikomischung kann aber dazu führen, dass die Verwirklichung der hier dargestellten Risiken relativ gesehen stärkere negative Auswirkungen haben kann, als dies bei einem risikodiversifizierten Beteiligungsangebot der Fall wäre. Nachteilige Entwicklungen können möglicherweise nicht bzw. nicht vollständig durch Investitionen in einem anderen Markt oder einem anderen Anlagensegment ausgeglichen werden. Eine Risikomischung fehlt auch hinsichtlich der Mieterträge, denn die Immobilie ist planmäßig bis 2029 an nur einen Mieter vermietet. Kündigt beispielsweise dieser Mieter den Mietvertrag

außerordentlich aus wichtigem Grund und kann kein Anschlussmieter gefunden werden, so kann der hierdurch bedingte Mietausfall nicht durch andere Mieterträge ausgeglichen werden. Die mangelnde Risikosteuerung kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) die Folge sind.

Liquidität und Auszahlung

Die Investition in die Investmentgesellschaft ist ein langfristiges Engagement. Die Investmentgesellschaft kann anstehende Zahlungen nur leisten, wenn sie über ausreichend liquide Mittel verfügt. Auch Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger können erst erfolgen, wenn die nötigen liquiden Mittel zur Verfügung stehen. Der Eintritt von nicht vorhergesehenen Umständen wie auch die Realisierung von Risiken, wie die in diesem Kapitel beschriebenen wesentlichen Risiken, können dazu führen, dass der Investmentgesellschaft vorübergehend oder dauerhaft keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Auf Ebene der Investmentgesellschaft können Liquiditätsprobleme auch dadurch eintreten, dass sich Anleger von ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft – zum Beispiel durch die Ausübung von bestehenden Widerrufsrechten – lösen.

Auch wenn die für Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger notwendigen liquiden Mittel grundsätzlich zur Verfügung stehen, können vertragliche oder andere Regelungen dazu führen, dass in einzelnen oder mehreren Jahren dennoch keine Auszahlungen geleistet werden können. So sieht beispielsweise das vorliegende Term Sheet zur geplanten Aufnahme eines langfristigen Darlehens eine Ansparverpflichtung in Höhe von

7.000.000 Euro vor, so dass im Ergebnis insbesondere Auszahlungen für die Geschäftsjahre 2027 und 2028 nicht geleistet werden könnten, sofern kein Anschlussmietvertrag mit der Stadt Köln für mindestens fünf Jahre und eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von mindestens 2.280.000 Euro für den Zeitraum ab 1. Dezember 2029 abgeschlossen wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese Regelung auch im finalen Darlehensvertrag enthalten sein wird.

Kann die Investmentgesellschaft fällige Zahlungsverpflichtungen mangels Liquidität nicht erfüllen, kann dies bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Dies kann bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Platzierungs- und Liquidationsrisiko

Wenn während der Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2021 nicht genügend Zeichnungskapital eingeworben wird, können die gesellschaftsvertraglich begründeten Zahlungen an die Altgesellschafter (Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben für ausgeschiedene und Zahlung auf das Sonderentnahmerecht für verbleibende Altgesellschafter) nicht vorgenommen werden. Auch wird bei nicht genügendem Zeichnungskapital die zweite Tranche des Bankdarlehens nicht ausbezahlt. Im Ergebnis könnte das von den Altgesellschaftern beschlossene Konzept mangels ausreichenden Eigenkapitals nicht umgesetzt werden. In diesem Fall müsste die Immobilie verkauft werden. Soweit die dann bei der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie, aber nach Bedienung aller Verbindlichkeiten (insbesondere aufgrund der Zahlungsverpflichtungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern sowie aus dem langfristigen Darlehen) noch vorhandene Liquidität nicht aus-

reicht, kann dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Neugesellschaftern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Sofern die geschäftsführende Kommanditistin aufgrund der ihr erteilten Ermächtigung durch den Vorratsbeschluss vom 17. Juni 2020 die Objektgesellschaft anweisen sollte, die Immobilie zu veräußern bzw. die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft ohne weiteren Gesellschafterbeschluss veräußern sollte, kann dies für bis zu diesem Zeitpunkt beigetretene Neugesellschafter bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Persönliche Anteilsfinanzierung

Eine Fremdfinanzierung des Erwerbs einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft wird nicht empfohlen. Sofern Anleger die Beteiligung dennoch ganz oder teilweise dadurch finanzieren, dass sie persönlich Darlehen aufnehmen, erhöht sich damit das Risiko für sie. Wenn der Anleger aufgrund von Abweichungen von den erwarteten Erträgen – zum Beispiel Kürzungen oder Ausbleiben von Ausschüttungen/Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft – den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung nicht mehr zu leisten vermag, kann dies seitens des Darlehensgebers zur Kündigung und Fälligestellung der entsprechenden Darlehen, zur Verwertung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sowie ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

Kapitalabrufe/Einzahlungsverzug

Anleger müssen die zur Einzahlung ihrer Kapitaleinlage entsprechend den

Kapitalabrufen notwendige Liquidität vorhalten. Bei Einzahlungsverzug kann der Anleger mit monatlich zu berechnenden Verzugszinsen nach den gesetzlichen Regelungen belastet werden. Zudem können gegen ihn weitere Ansprüche wegen verzögerter Einzahlung des übernommenen Beteiligungsbetrages (bis hin zu seinem Ausschluss) geltend gemacht werden. Dies kann bis zur Insolvenz des Anlegers führen.

Wenn Anleger ihre Einlage verspätet oder nicht in voller Höhe einzahlen, besteht das Risiko, dass die Anleger ganz oder teilweise aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Dies könnte das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit die Auszahlungen an die verbleibenden Anleger beeinträchtigen.

Sollte eine große Anzahl von Anlegern oder ein Anleger mit einer überproportional großen Einlage die Einlage nicht, nicht in voller Höhe oder verspätet leisten, besteht zudem das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig wird, was für die Anleger zu einem Verlust ihres eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen würde.

Einzahlungsverpflichtung und Haftungsrisiko

Die Haftung der Anleger als Kommanditisten der Investmentgesellschaft ist auf den Betrag ihrer jeweils in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (10% des jeweiligen auf dem Kapitalkonto I gebuchten Festkapitals) begrenzt. Die Haftung erlischt nur, soweit die Anleger ihre Einlage in voller Höhe geleistet haben. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Haftung der Anleger gegenüber Gesellschaftsgläubigern bis zur jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auflebt. Dies ist dann der Fall, soweit ein Anleger Gewinnanteile entnimmt bzw. erhält, während sein Kapitalanteil durch Verlust un-

ter den Betrag seiner Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird (§ 172 Absatz 4 HGB). Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht. Die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung (Entnahme) an Anleger, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung des jeweils betroffenen Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der betroffene Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber unmittelbar haftet, soweit seine Einlage durch Rückgewähr oder Auszahlung (Entnahme) zurückgezahlt wird oder eine Auszahlung (Entnahme) an ihn den Wert seiner Kommanditeinlage unter den Betrag der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert (vgl. § 152 Absatz 2 KAGB).

Auch nach der Eintragung ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft in das Handelsregister haften Kommanditisten – vorbehaltlich der Regelung des § 152 Absatz 6 KAGB – bis zur Höhe der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wenn die Verbindlichkeiten vor Ablauf von fünf Jahren nach dem jeweiligen Ausscheiden fällig werden und daraus Ansprüche gegen den Ausgeschiedenen festgestellt sind oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird (vgl. § 161 Absatz 2 in Verbindung mit § 160 Absatz 1 HGB). Wird die Investmentgesellschaft aufgelöst, verjähren die vorgenannten Ansprüche der Gesellschaftsgläubiger gegen Kommanditisten spätestens fünf Jahre nach Eintragung der Auflösung der Investmentgesellschaft in das Handelsregister oder – wenn die Ansprüche erst nach Eintragung der Auflösung fällig werden – fünf Jahre nach Fälligkeit der

Ansprüche (vgl. § 161 Absatz 2 in Verbindung mit § 159 HGB).

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen an die Anleger gesellschaftsvertragswidrig geleistet worden sind, also die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft eine Auszahlung nicht zugelassen hätte.

Die Gesellschafter können abweichend vom derzeit bestehenden Gesellschaftsvertrag durch Mehrheitsbeschluss festlegen, dass der Investmentgesellschaft durch die Anleger weiteres Eigenkapital zur Verfügung zu stellen ist. Hierdurch werden die Anleger zwar nicht rechtlich wirksam zum Nachschuss verpflichtet, es droht ihnen jedoch das Risiko, dass sich andere Kommanditisten an einer Kapitalerhöhung beteiligen und ihre eigene Beteiligung dadurch anteilig vermindert wird (sogenannter Verwässerungseffekt). Dies gilt auch für Altgesellschafter, die nicht von ihrem Bezugsrecht nach § 7 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft Gebrauch machen.

Außerdem trifft den Anleger im Fall einer Verletzung von Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag, insbesondere bei nicht rechtzeitiger Einzahlung seiner Einlage, eine persönliche Haftung.

Steuerzahlungen

Steuerzahlungen, denen keine Steuererstattungen oder sonstigen Auszahlungen gegenüberstehen, können im Fall eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zusätzlich weiteres Vermögen des Anlegers gefährden.

Risiken aus unterschiedlichen Anteilklassen

Hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bestehen nach Maßgabe von § 14 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verschiedene Anteilklassen. Hierdurch können Risiken entstehen. Beispielsweise besteht das Risiko, dass die verschiedenen Anteilklassen zu einem Verwaltungsmehraufwand führen, welcher sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken kann. Dies kann bis zum Teilverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Minderheitsbeteiligungen/ Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen

Gesellschafterrechte innerhalb der Investmentgesellschaft werden in einzuberufenden Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Abstimmungsverfahren wahrgenommen. Ist der Anleger Inhaber einer Minderheitsbeteiligung, kann er nicht alleine, sondern nur in Verbindung mit anderen Anlegern entscheiden. Grundsätzlich werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften etwas anderes bestimmt ist.

Beschlüsse zu gewissen Rechtsgeschäften (zum Beispiel Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft oder der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die auf Ebene

der Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich der Rechte der Minderheitsgesellschafter der Objektgesellschaft.

Erfordert eine Angelegenheit einen Beschluss der Gesellschafter, muss der Anleger eine Mehrheitsentscheidung akzeptieren, unabhängig davon, ob diese Entscheidung im Interesse der Investmentgesellschaft oder in seinem eigenen Interesse ist. Durch die Zeichnung eines sehr hohen Anteils durch einzelne Anleger kann es zu einer Stimmrechtsmehrheit und damit zu einem beherrschenden Einfluss einzelner Anleger oder durch eine Gruppe von Anlegern mit ggf. gleichen Interessen kommen, wie dies insbesondere bei Anlegern einer Anteilsklasse der Fall sein kann. Für den Fall, dass an den Gesellschafterversammlungen oder Abstimmungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teilnimmt, kann dies auch zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen.

Die gemäß Gesellschaftsvertrag wirksam gefassten Beschlüsse sind für die Anleger bindend. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag kann mit einer (qualifizierten) Mehrheit von 75 % der wirksam abgegebenen Stimmen beispielsweise eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen werden, sofern die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ihre Zustimmung erteilt. Für die Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch

die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Denkbar ist auch, dass Beschlüsse, die eine (qualifizierte) Mehrheit erfordern, durch eine Minderheit blockiert werden.

Es besteht insofern das Risiko, dass ein Anleger – auch bei eigener Teilnahme an der jeweiligen Beschlussfassung – Entscheidungen der Gesellschafter gegen sich gelten lassen muss, die seinen eigenen Interessen zuwiderlaufen oder sich nachteilig auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit auf das des einzelnen Anlegers auswirken.

Keine Beteiligung der Anleger an der Geschäftsführung

Die Anleger sind nicht an der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft beteiligt. Daher besteht das Risiko, dass Anleger auch dann die wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der Geschäftsführung tragen müssen, wenn sie mit den entsprechenden Entscheidungen nicht einverstanden sind und diese für den einzelnen Anleger wirtschaftlich nachteilig sind. Zudem ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Fremdverwaltung insbesondere über die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft verfügungsbefugt (vgl. auch unter „Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft“). Auch insofern besteht das Risiko, dass Anleger für sie nachteilige Entscheidungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wirtschaftlich tragen müssen.

Längerfristige Bindung des Anlegers/ Ausschluss der ordentlichen Kündigung

Bei der hier angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine Beteiligung mit langfristiger Ausrichtung. Das geplante Ende der Beteiligungsperiode ist zum 31. Dezember 2033 vorgesehen. Die Laufzeit der Investmentgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss

mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin nach Maßgabe von § 22 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft bis zum 31. Dezember 2037 verlängert werden. Im Fall eines solchen laufzeitverlängernden Beschlusses kann der Anleger über die investierten Mittel grundsätzlich nicht verfügen. Der Anleger hat somit keine Möglichkeit, seine Investition vor Ende der Laufzeit zurückzufordern. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Auch nach Ende der Laufzeit ist die Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) nicht garantiert (vgl. auch im Abschnitt „Insolvenz der Investmentgesellschaft/keine Kapitalgarantie“).

Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Investmentgesellschaft sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit auf andere Personen nach Maßgabe der §§ 20 ff. des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft übertragbar. Die freie Handelbarkeit der Anteile ist jedoch eingeschränkt. Die Übertragung von Anteilen setzt grundsätzlich die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft sowie bei Treugebern zusätzlich die Zustimmung der Treuhandkommanditistin voraus.

Dies kann u. a. dazu führen, dass der Anleger seine Anteile ggf. gar nicht oder nur unter Preisabschlägen veräußern kann. Ferner besteht für die Anteile kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer geregelter Zweitmarkt, sodass es für einen Anleger schwierig sein kann, überhaupt einen Interessenten für den zu veräußernden Anteil zu finden. Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein erhöhtes

Risiko von Preisabschlägen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung gar nicht, nur zu einem unter dem Wert des Anteils liegenden Preis oder nur zeitlich verzögert erfolgen kann. Der Anleger trägt insofern das Risiko, dass er nicht vor dem 31. Dezember 2033 bzw. – bei Verlängerung der Laufzeit – vor dem Ende der Verlängerung ausscheiden kann.

Widerruf von Beitrittserklärungen

Steht einem Anleger als Verbraucher im Hinblick auf außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ein gesetzliches Widerrufsrecht zu, kann er seine Vertragserklärung innerhalb der gesetzlichen Fristen widerrufen. Im Fall des Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Der Anleger kann zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Geltendmachung bestehender gesetzlicher Widerrufsrechte, die ggf. auch noch nach mehreren Jahren ausgeübt werden können, zu Liquiditätsabflüssen in der Investmentgesellschaft und dadurch zu Liquiditätseingpässen kommen kann, welche die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung der in der Investmentgesellschaft verbleibenden Anleger beeinträchtigen können. Kann die Investmentgesellschaft die zu erstattenden Beträge nicht aus den laufenden Einnahmen leisten, wäre sie ggf. gezwungen, entweder bereits erworbene Vermögensgegenstände zu veräußern oder zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen. Hierdurch würden zusätzliche Kosten entstehen. Im Fall von Massenwiderrufen, das heißt in Fällen, in denen eine große Anzahl von Anlegern ihre Vertragserklärung widerruft, besteht zudem das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig wird, was für die Anleger zu einem Verlust ihres eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen würde.

Ausscheiden von Gesellschaftern/ Abfindungsrisiko

Scheidet die Komplementärin der Investmentgesellschaft aus, zum Beispiel infolge ihrer Insolvenz, und ist es bis zum Ausscheiden nicht gelungen, die Komplementärin zu ersetzen, besteht die Investmentgesellschaft, sofern sie nicht vorher aufgelöst wird, ggf. in der Rechtsform einer OHG oder GbR fort.

Sollte die Investmentgesellschaft durch ein Ausscheiden der Komplementärin in der Rechtsform einer OHG oder GbR fortbestehen, haften alle Gesellschafter gegenüber Dritten unabhängig von der Höhe der Haftsumme unbeschränkt. In diesem Fall besteht das Risiko für den Anleger, mit seinem sonstigen Vermögen für Verpflichtungen der Investmentgesellschaft einstehen zu müssen. Dies kann bis zur Insolvenz des jeweiligen Anlegers führen. Wird die Gesellschaft beim Ausscheiden der Komplementärin aufgelöst, müssen die getätigten Investitionen dann bereits vor dem im Prospekt angegebenen Veräußerungszeitpunkt beendet werden. Dies kann sich negativ auf den Mittelrückfluss an die Anleger, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag), auswirken.

Sofern bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin I und/oder II keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann, müssen die betroffenen Treugeber ihre bisher von der jeweiligen Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten übernehmen. Dadurch können Verwaltungskosten für die Investmentgesellschaft und/oder die Anleger entstehen, die die Rückflüsse für die Anleger mindern (zum Beispiel Kosten im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung).

Ein Anleger kann nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Wichtige Gründe, die zum Ausschluss berechtigen, werden im Gesellschaftsvertrag genannt (vgl. insbesondere §§ 5 Absatz 3, 8 Absatz 4 und § 23 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages). Dies kann dazu führen, dass der Anleger entgegen seinem tatsächlichen Willen nicht mehr am künftigen wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft teilnehmen kann.

Ausscheidenden Gesellschaftern steht nach Maßgabe von § 24 des Gesellschaftsvertrages eine Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis V). Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 23 Absatz 1 lit. b) und d) und § 23 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III.

Die Höhe des Abfindungsanspruches wird von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt. Es kann daher zum Beispiel aufgrund von Bewertungsfehlern dazu kommen, dass die Abfindung unter dem tatsächlichen Wert der Beteiligung des Anlegers liegt. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen. Ferner kann es zu Rechtsstreitigkeiten über die Höhe der Abfindung kommen, was die Auszahlung der Abfindung an den Anleger verzögern kann.

Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Anleger. Kann der ausscheidende Anleger diese Kosten nicht beglei-

chen, kann dies bis zur Insolvenz des Anlegers führen.

In Fällen der nicht erfüllten Einzahlungsverpflichtung eines Gesellschafters nach § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages erhält der ausscheidende Kommanditist eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagenersatzanspruches gemäß § 8 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages entspricht. Dies kann zum Teilverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Insolvenz der Investmentgesellschaft/keine Kapitalgarantie

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft und deren Anlage in die Immobilie gibt es keine Kapitalgarantie und kein Einlagensicherungssystem. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

Risiken aus Desinvestition/Rückzahlungszeitpunkt

Der Erfolg der Investmentgesellschaft ist auch in erheblichem Umfang davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die Immobilie bzw. die Objektgesellschaft veräußert werden kann. Im Fall des Verkaufs der Immobilie durch die Objektgesellschaft besteht das Risiko, dass diese nicht, verzögert oder

nur zu einem geringeren als dem erwarteten Preis veräußert werden kann (vgl. dazu unter „Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung“ in Kapitel E., Abschnitt „II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaft“). Eine Haftung der Objektgesellschaft, zum Beispiel für etwaige Mängel der Immobilie, würde sich wirtschaftlich auch negativ auf die Investmentgesellschaft und damit auf das Ergebnis der Anleger auswirken. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Desinvestition nicht die Immobilie durch die Objektgesellschaft verkauft wird, sondern die Gesellschafter der Objektgesellschaft ihrerseits ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft an einen Dritten veräußern. Im Rahmen dessen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft als Verkäuferin der Anteile an der Objektgesellschaft für etwaige Mängel, zum Beispiel auch Baumängel, Mängel am Grundstück oder eine unsachgemäße Planung der Immobilie, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht bekannt waren, gegenüber dem Käufer haftbar gemacht wird. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Käufer der Anteile an der Objektgesellschaft seinerseits kurzfristig ausfällt und keinen Kaufpreis zahlen kann. Die vorstehend dargestellten Risiken können zu nicht kalkulierten finanziellen Nachteilen zu Lasten der Investmentgesellschaft führen, sodass es zu keinen, verminderten oder zeitlich verzögerten Auszahlungen (insbesondere die prognostizierten Schlussauszahlungen) an Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen kann.

Liquiditätsanlagen und Derivate

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft das Kommanditkapital ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements kurzfristig in Geldmarktinstrumente oder Bankguthaben oder zu Absicherungszwecken in Derivate

anlegen. Bei einer Investition in Liquiditätsanlagen besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Vergleich zu einer Anlage in Immobilien nur geringere Ergebnisse erzielen kann. Auch besteht bei der Anlage in verzinsliche Liquiditätsanlagen das Risiko, dass überhaupt keine Rentabilität oder ein Verlust erzielt wird. Dies gilt insbesondere deshalb, weil gegenwärtig ein Niedrigzinsumfeld vorherrscht, bei dem sogar Negativzinsen bei einer Kapitalanlage entstehen können.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei denen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit ein Großteil der bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Dies kann sich negativ auf den Mittelrückfluss an die Anleger, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag), auswirken.

Das Vorstehende gilt insbesondere für die Geschäfte mit Derivaten, die zu Absicherungszwecken getätigt werden dürfen und stets mit hohen Verlustrisiken behaftet sind.

Management- und Schlüsselpersonenrisiko

Der Erfolg der Investmentgesellschaft hängt in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des Managements der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft (das heißt der geschäftsführenden Kommanditistin) sowie der Qualität der externen Vertragspartner (vgl. auch Kapitel E., Abschnitt „III. Allgemeine Risiken“ unter „Vertragspartnerrisiko“) ab. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen kann sich negativ auf die Entwicklung der Beteiligung auswirken. Ferner sind Fehlentscheidungen des Managements mit eben-

falls negativen Auswirkungen auf den Beteiligungsverlauf nicht auszuschließen (vgl. auch im Abschnitt „Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft“). Die vorstehend dargestellten Risiken können dazu führen, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) die Folge sind.

Verwahrstellenvertrag und Verwahrnisiko

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch als Verwahrstelle einen Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle wird ihre Verwahrstellenfunktion auch für die Investmentgesellschaft ausüben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die beauftragte Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen oder sonstigen Gründen, zum Beispiel Kündigung des Verwahrstellenvertrages, wieder aufgeben muss. In diesem Fall müsste eine andere Verwahrstelle beauftragt werden. Dabei besteht das Risiko, dass dann höhere Verwaltungskosten entstehen. Dies kann zur Verminderung des wirtschaftlichen Erfolges der Investmentgesellschaft und zu reduzierten Auszahlungen an Anleger führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch den Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle und in Ausübung ihrer aufsichtsrechtlichen Kontrollfunktion Entscheidungen ergeben, die sich für die Investmentgesellschaft negativ auswirken. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft bis hin zu einer Insolvenz. Hieraus resultiert für die Anleger ein Verlust- und Ertragsrisiko, das aus Insolvenz, Veruntreuung, Sorgfaltspflichtverletzung bzw. dem Treffen von nachteiligen Entscheidungen resultieren kann.

Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt und ihr in diesem Zusammenhang eine umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet im eigenen Ermessen über Anlage und Verwaltung des Investmentvermögens. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft wird damit weitgehend von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Investmentgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommt mit der Folge reduzierter Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Die Aufsichtsbehörde ist für den Fall des Verstoßes gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Recht zur Verwaltung der Investmentgesellschaft zu entziehen. In diesem Fall müsste die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen werden. Es besteht dabei das Risiko, dass höhere Verwaltungskosten als vorgesehen entstehen. Dies kann zur Verminderung des wirtschaftlichen Erfolges der Investmentgesellschaft und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft gefunden werden kann, die die Verwaltung der Investmentgesellschaft übernimmt. Dies kann zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten

Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. **Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.** Die Aufsichtsbehörde ist für den Fall des Verstoßes gegen die genannten Grenzen berechtigt, Maßnahmen anzuordnen, die bis hin zur Liquidation der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Betei-

lungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen können.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft war Fremdkapital in Höhe von 13.000.000 Euro bis Juni 2020 aufgenommen worden. Seit dem 1. Juli 2020 ist in vorgenannter Höhe eine Anschlussfinanzierung mit festem Zinssatz für ein Jahr bis zum 30. Juni 2021 vereinbart worden. Es ist auf der Basis eines vorliegenden Term Sheets geplant, zum 1. Juli 2021 bei einer anderen Bank ein neues Darlehen in Höhe von rund 26.300.000 Euro mit Laufzeit bis Ende 2029 aufzunehmen. Das Term Sheet steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bankgremien, die angebotenen Konditionen sind freibleibend. Insofern besteht das Risiko, dass ein noch abzuschließender neuer Darlehensvertrag zu schlechteren Konditionen als unterstellt abgeschlossen werden muss oder die Investmentgesellschaft kein Darlehen erhält (sogenanntes Risiko der Anschlussfinanzierung), was bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen kann. Nach Beendigung des bis Ende 2029 geplanten neuen Darlehens ist eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Auch hier besteht das genannte Risiko der Anschlussfinanzierung. Dies gilt auch im Falle der Kündigung des bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der Bank.

Eine Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Investmentgesellschaft ist mit entsprechenden Risiken verbunden. Vertragsverletzungen des Darlehensvertrages können für die Investmentgesellschaft nachteilige Auswirkungen haben. Der bestehende Darlehensvertrag sieht eine sogenannte Loan to Value Klausel vor, nach der ein Loan to Value von nicht mehr als 35% einzuhalten ist. Das vorliegende Term Sheet für den neu abzuschließenden Darlehensvertrag sieht eine solche Klausel zwar nicht vor, dennoch ist nicht auszuschließen, dass im endgültigen Darlehensvertrag eine solche Klausel

enthalten sein wird. Insbesondere wenn die Investmentgesellschaft fällige Tilgungs- und Zinszahlungen nicht bedienen kann, droht der Investmentgesellschaft die Insolvenz. Soweit die Investmentgesellschaft für Fremdkapital Sicherheiten bestellen muss, ist dies ebenfalls mit entsprechenden Risiken verbunden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass im Falle einer Sicherheitenverwertung diese nur unter Marktpreis verwertet werden können. Ein möglicher Verkauf der Immobilie ist weiterhin erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierende Bank möglich, was zu einer Verzögerung einer möglichen Transaktion führen kann. Die Verwirklichung der vorgenannten Umstände kann bis hin zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Leverage-Risiko

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein Hebeleffekt (sogenannter Leverage-Effekt) auf das Eigenkapital entstehen. Sofern das eingesetzte Fremdkapital nur zu einem oberhalb der Gesamtkapitalrendite der Investition liegenden Zinssatz erworben werden kann, wird auf diese Art und Weise die Eigenkapitalrentabilität der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflusst werden. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Investmentgesellschaft kann mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, sowie einer entsprechenden Genehmigung durch die BaFin Änderungen der

Anlagebedingungen beschließen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind (vgl. § 18 Absatz 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrages). Durch die Änderung der Anlagebedingungen kann die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft geändert werden oder es können höhere Kostenbelastungen entstehen. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden.

Die Investmentgesellschaft kann darüber hinaus die Anlagepolitik innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen ändern. Hierdurch kann sich das mit der Investmentgesellschaft verbundene Risiko verändern. Die Änderung der Anlagepolitik und/oder der Anlagebedingungen kann zu lediglich verminderten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiken aus der Bewertung des Nettoinventarwertes zum 31. Dezember 2020

Die im Kapitel F. enthaltene Wirtschaftlichkeitsberechnung geht davon aus, dass auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft mit rund 49.429.000 Euro angesetzt wird. Es besteht das Risiko, dass der final ermittelte Nettoinventarwert von diesem Wertansatz abweicht und daher – beispielsweise aufgrund der Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die ausscheidenden Altgesellschafter – die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft stärker belastet wird als in den Planungsrechnungen angenommen. Im Falle der Belastung der Liquiditätslage der Investmentgesellschaft kann dies bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust für den Anleger führen.

Weiterhin ist auch das Verhältnis der Anteilsanteilsklassen I und II hinsichtlich der Rechte (beispielsweise der Stimmrechte) an der Investmentgesellschaft von dem final zu ermittelnden Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft abhängig, sodass das Risiko besteht, dass ein Anleger mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft beispielsweise weniger Stimmrechte erhält als ursprünglich von ihm angenommen.

Regulatorische Risiken

Am 22. Juli 2013 ist das KAGB in Kraft getreten. Dieses enthält neben der Verpflichtung zur behördlichen Zulassung der jeweiligen Manager von Investmentgesellschaften (einer sogenannten Kapitalverwaltungsgesellschaft) besondere Anforderungen an die Organisation der jeweiligen Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und an die Verwaltung der Investmentgesellschaft sowie der Verwahrstelle. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der §§ 20, 22 KAGB. Sofern die Erlaubnis zurückgenommen werden sollte, ist eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis zu bestellen oder – wenn sich keine Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis findet – die Investmentgesellschaft abzuwickeln. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die die Investmentgesellschaft initiiert hat, sowie der für die Investmentgesellschaft bestellten Verwahrstelle aufgrund dieser Regulierungen eingeschränkt oder vollständig untersagt wird. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentgesellschaft in diesem Fall keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwahrstelle im Sinne des KAGB zur Verfügung steht. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft

bereits vor dem Ende der Laufzeit aufgrund von regulatorischen Anforderungen liquidiert werden muss und insgesamt sowohl höhere Kosten als geplant gezahlt werden müssen als auch lediglich verminderte oder keine Auszahlungen an die Anleger erfolgen können. Es besteht das Risiko, dass im Zusammenhang mit der Regulierung von geschlossenen Publikums-AIF neue Regulierungsvorschriften eingeführt oder bestehende geändert werden oder dass sich die Verwaltungspraxis der BaFin bezüglich der bereits bestehenden Regulierung ändert. Hieraus können nicht vorhergesehene Kosten resultieren. Dies kann dazu führen, dass die prognostizierten Ergebnisse der Beteiligung verfehlt werden, sodass die Auszahlungen an die Anleger verringert werden oder ausfallen müssen, oder dass der Wert der Beteiligung insgesamt geschmälert wird, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Ferner stellt die Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und das damit verbundene Gesamtkonzept (vgl. hierzu Kapitel C.) einen rechtlichen Sonderfall dar, zu dem insbesondere noch keine Rechtsprechung oder offizielle Verwaltungsverlautbarungen existieren. Hierdurch unterliegt die Investmentgesellschaft einem erhöhten Regulierungs- bzw. Rechtsrisiko. Beispielsweise könnte sich eine Aufsichtsbehörde auf den Standpunkt stellen, dass das Gesamtkonzept der Investmentgesellschaft aufsichtsrechtlich unzulässig ist. Auch die Verwirklichung dieser Umstände kann bis hin zum Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaft

Übernahme von Anteilen an der Objektgesellschaft/Erwerbsrisiko

Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko, dass die Objektgesellschaft, an der sie sich beteiligt hat, nicht wirksam gegründet worden ist oder ihr Beitritt zur Objektgesellschaft aus Rechtsgründen unwirksam war. Es kann auch zu Zahlungsaufforderungen bezüglich noch ausstehender Kommanditeinlagen kommen. Sofern dies der Fall ist, kann dies – insbesondere durch zusätzlich anfallende Kosten für gesellschaftsrechtliche Maßnahmen – nachteilige Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Objektgesellschaft und/oder der Investmentgesellschaft haben.

Die vorstehend genannten Risiken können für den Anleger den teilweisen oder vollständigen Verlust des von ihm eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zur Folge haben.

Wechsel in der Gesellschafterstruktur der Objektgesellschaft

Die Investmentgesellschaft hält gegenwärtig rund 94,8% der Anteile an der Objektgesellschaft. Die anderen rund 5,2% der Anteile an der Objektgesellschaft werden von Dritten als Minderheitsgesellschafter gehalten. Alle Gesellschafter der Objektgesellschaft können die Objektgesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2033.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Minderheitsgesellschafter zu diesem Zeitpunkt ihre Anteile an der Objektgesellschaft veräußern wollen. Wird die Gesellschaft gekündigt, beschließen die verbleibenden Gesellschafter, ob der Gesellschaftsanteil des kündigenden Gesellschafters gegen Zahlung eines Abfindungsguthabens eingezogen

oder an einen zu bestimmenden Mitgesellschafter oder Dritten veräußert wird.

Die Prognoserechnungen gehen nicht davon aus, dass die Objektgesellschaft Ende 2021 ein Abfindungsguthaben an bei ihr ausscheidende Gesellschafter zahlt. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, müsste das zu zahlende Abfindungsguthaben aus Eigen- oder Fremdmitteln finanziert werden. Den dann in den Folgejahren erhöhten Anteilen der verbleibenden Gesellschafter an den Ergebnissen der Objektgesellschaft stehen zusätzliche Mittelabflüsse zur Bedienung des erhöhten Eigen- oder Fremdkapitals gegenüber. Es besteht das Risiko, dass bei einer prognosegemäßen Restlaufzeit bis 2033 keine vollständige Kompensation stattfindet und sich im Ergebnis die Auszahlungen an die Anleger der Investmentgesellschaft vermindern.

Risiko aus der nicht bestehenden Regulierung der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft ist nicht Gegenstand der durch die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds eingeführten Regulierung oder vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Regelungen. Insoweit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung der Objektgesellschaften Maßnahmen ergreift oder Handlungen vornimmt, die bei einem regulierten und einer Aufsicht unterstehenden Vermögen nicht möglich wären. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Investitions- und Kostenüberschreitungsrisiko

Die in der Kalkulation und den Prognoserechnungen enthaltenen Kostenpositionen basieren teilweise nur auf Annahmen, sodass sich Abweichungen zu den kalkulierten Kosten ergeben können, insbesondere wenn

und soweit im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie unvorhergesehene und nicht berücksichtigte Kosten auftreten (zum Beispiel aufgrund externer Einflüsse/höherer Gewalt) und solche Kosten nicht von Wartungs- oder Instandhaltungsverträgen gedeckt werden. Der Gebäudezustand kann somit Sanierungs- und/oder Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die von der Objektgesellschaft zu leistenden Entgelte für Beratungs-, Verwaltungs-, Betriebs-, Finanzierungs-, Management- und Administrationsleistungen Dritter, alle sonst anfallenden Vergütungen sowie die der Objektgesellschaft entstehenden laufenden Kosten können – je nach der Inanspruchnahme von Leistungen Dritter – variieren. Die Höhe solcher Kosten wird durch Umstände bestimmt, auf die Anleger keinen Einfluss haben. Soweit die tatsächlichen Kosten die kalkulierten Beträge überschreiten, kann dies zu verminderten Auszahlungen an die Investmentgesellschaft und damit auch an die Anleger führen.

Risiko der Modernisierungs-/Revitalisierungskosten

Die insbesondere für die Jahre 2021 bis 2023 konkret geplanten Maßnahmen zur Instandsetzung/Modernisierung/Revitalisierung des Objektes und die hierfür bereits kalkulierten Kosten können möglicherweise nicht ausreichen, um alle tatsächlichen Revitalisierungserfordernisse abdecken zu können. Dies gilt auch mit Blick auf die im Zusammenhang mit der erforderlichen Anschlussvermietung für 2029 noch nicht spezifizierten Maßnahmen und das hierfür pauschal geplante Budget. Insbesondere für den Fall, dass eine Anschluss-

vermietung nicht im Zusammenhang mit der weiteren Nutzung als Bezirksrathaus erfolgt, könnten die bisher kalkulierten Beträge für die Revitalisierung des Objektes nicht ausreichen. Insoweit besteht ein Investitionsrisiko. Etwaig höhere Mittel für zusätzlich erforderliche Revitalisierungen/Umbauten – soweit sie nicht durch weitere Fremdkapitalgeber bereitgestellt werden – müssen der vorhandenen Liquidität der Investmentgesellschaft entnommen werden. Insoweit besteht ein Finanzierungsrisiko. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Leerstandsrisiko

Die Immobilie ist an die Stadt Köln bis Ende November 2029 vermietet. Die Prognoserechnung geht von einer Anschlussvermietung und Mieteinnahmen ab Dezember 2029 aus. Sollte eine Anschlussvermietung mit der bisherigen Mieterin nicht vereinbart werden, ist zwar grundsätzlich auch mit einem anderen Mieter der Abschluss eines Vertrages möglich. Wann ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden kann und zu welchen Zeitpunkten dann (zum Beispiel unter Berücksichtigung von Umbauten nach mieterspezifischen Wünschen) durch einen neuen Mieter die Objektübernahme und (zum Beispiel unter Berücksichtigung von mietfreien Zeiten) Zahlung einer Miete erfolgt, ist nicht vorhersehbar. Da die Mieteinnahmen die einzige Einnahmequelle der Objektgesellschaft sind und zudem die laufenden Betriebs- und Nebenkosten bei Objekt Leerstand nicht auf Mieter umgelegt werden können, kann Objekt Leerstand zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiko der nicht umlagefähigen Betriebskosten

Teilweise können Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden, dies ist in Gewerbemietverträgen unterschiedlich gestaltet und teilweise auch Gegenstand der Mietvertragsverhandlungen. Insoweit trägt die Investmentgesellschaft das volle Risiko, dass zukünftig höhere als angenommene Betriebskosten anfallen. Ferner besteht das Risiko, dass sich im Falle der Anschlussvermietung der Anteil der nicht umlagefähigen Betriebskosten weiter erhöht. Dies kann zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen.

Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-) Veräußerung

Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilienmarktes oder Finanzierungsmarktes oder eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland oder aufgrund von Wirtschafts- und Finanzkrisen können generell zu negativen Abweichungen bezüglich der kalkulierten Kosten und/oder des Verkaufserlöses führen, so dass der Mittelrückfluss an die Anleger entweder nicht wie erwartet ausfallen oder ganz entfallen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten kann.

Die Immobilie soll planmäßig am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft veräußert werden. Es besteht für die Veräußerung von Immobilien keine Börse und kein vergleichbar geregelter Markt und die Wertentwicklung von Immobilien ist nur schwer vorherzusagen. Im Fall des Verkaufs können speziell im Grundbesitz liegende Risiken (wie zum Beispiel die Nichtveräußerbarkeit der Immobilie, Leerstände, Verkaufspreiserückstände und -ausfälle, Mieterückstände oder

-ausfälle) mittelbar zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und mithin auf die Ertragslage der Anleger führen. Auch könnten die baulichen Verhältnisse der Immobilie bzw. die bestehende Nutzungsart möglicherweise den Käuferkreis einschränken. Grundsätzlich wird die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Immobilie durch verschiedene Faktoren beeinflusst (insbesondere durch die Höhe von tatsächlichen Mieteinnahmen und die Mieterbonität, den Standort und die Standortentwicklung, die Bau- und Grundstücksqualität, alternative Nutzungsmöglichkeiten, die Baupreisentwicklung, die allgemeine Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung sowie die mögliche Änderung von Steuergesetzen). Der Verkaufspreis bei gewerblich genutzten Immobilien ist vor allem davon abhängig, ob die Immobilien im vermieteten Zustand verkauft werden und welche Mieten (Jahresnettokaltemieten) mit den Mietern vereinbart sind oder vereinbart werden können und zu welchem Verkaufsfaktor (Multiplikator der Jahresnettokaltemiete) die Immobilie veräußert werden kann. Es besteht zudem immer das Risiko einer Rezession bzw. eines allgemein schlechten Umfelds – das vielerlei negative Aspekte umfassen kann –, wodurch es schwieriger sein könnte, Erwerber für Immobilien zu finden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Veräußerung der Immobilie überhaupt nicht, nur zu einem unter dem kalkulierten Verkaufswert liegenden Preis oder zeitlich verzögert erfolgen kann. Es besteht deshalb die Gefahr, dass sich die Liquidation der Investmentgesellschaft verzögert und der Mittelrückfluss an die Anleger verspätet, nur teilweise oder gar nicht erfolgt und ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintritt.

Es besteht jedoch auch das Risiko, dass die Immobilie vorzeitig veräu-

Bert werden muss, also auch zu einem früheren Zeitpunkt als dem prognostizierten Laufzeitende. Dies könnte zum Beispiel der Fall sein, wenn nach dem Auslaufen des bestehenden Mietvertrages kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden kann und insoweit das Vermietungsrisiko eintritt oder auch wenn nicht genügend Zeichnungskapital von Neugesellchaftern eingeworben werden kann und insoweit das Platzierungsrisiko eintritt. Es besteht in diesen Szenarien die Gefahr eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie, die an die Stadt Köln fest bis zum Jahr 2029 vermietet worden ist. Es besteht das Risiko, dass die über diesen Zeitpunkt hinaus prognostizierten Einnahmen nicht nachhaltig erreicht werden, zum Beispiel da eine Anschlussvermietung nicht oder erst später als geplant zustande kommt und/oder die Anschlussvermietung nur zu einem Mietzins erfolgt, der unterhalb des prognostizierten liegt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit (zum Beispiel aufgrund einer außerordentlichen Kündigung des Mieters) endet. Auch in diesem Fall wäre die Objektgesellschaft gezwungen, die Immobilie an einen Dritten neu zu vermieten. Es besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Mietkonditionen und/oder nur nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Dies insbesondere deshalb, weil die Immobilie speziell auf den Rathausbetrieb hin ausgerichtet worden ist und daher

nur mit umfassenden Umbauten durch einen anderen Mieter bzw. kleinteiliger durch mehrere andere Mieter genutzt werden kann.

Ferner besteht das Risiko, dass bestimmte Flächen der Immobilie bei einer neuen Mietberechnung im Fall der Anschlussvermietung nicht einbezogen werden können. Während etwaiger Leerstandszeiten hätte die Objektgesellschaft und somit im Ergebnis die Investmentgesellschaft den Mietausfall und die anfallenden Nebenkosten zu tragen. Ebenso müsste die Objektgesellschaft und somit im Ergebnis die Investmentgesellschaft die mit einer Neuvermietung etwaig verbundenen Kosten (zum Beispiel Umbaukosten oder Maklerhonorare) tragen.

Der bis Ende 2029 laufende aktuelle Mietvertrag enthält eine sogenannte Staffelmiete, die für die Restlaufzeit des Vertrages einmal zum 1. Januar 2025 eine Mieterhöhung vorsieht. Insoweit besteht das Risiko, dass sich die Mieterträge nicht derart steigern, wie dies der Immobilienmarkt erlauben würde.

Ein etwaiger Anschlussmietvertrag könnte auch eine sogenannte Indexklausel beinhalten, an die die Miete gekoppelt ist. Solche Indexklauseln können davon ausgehen, dass sich der aktuelle Mietzins automatisch jeweils einmal im Kalenderjahr, ohne dass es einer Mietänderungserklärung bedarf, jeweils in einem bestimmten prozentualen Verhältnis verändert. Es besteht das Risiko, dass solche Indexklauseln nicht im vollen Umfang oder gar nicht durchgesetzt werden können (zum Beispiel weil der jeweilige Mieter seine Marktmacht ausnutzt), dass die Mieterhöhungsfaktoren nicht steigen oder im Fall einer negativen Inflation (Deflation) sogar sinken.

Außerdem besteht das Risiko, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen generell nicht für die Erfüllung

bestehender Verbindlichkeiten ausreichen oder dass Mieter – zum Beispiel aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation – ihren vertraglichen Mietzinszahlungspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommen oder aufgrund von Mängeln der Immobilie oder äußeren Einflüssen der Umwelt und/oder Umgebung Mietminderungen oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen und es diesbezüglich zu außergerichtlichen oder gerichtlichen Streitigkeiten kommt. In diesem Fall wäre die Objektgesellschaft ggf. gezwungen, bestehende Verbindlichkeiten ganz oder teilweise aus ihrer Liquiditätsreserve und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren, was zu erhöhten Zinsaufwendungen und damit zu einem schlechteren Ergebnis der Objektgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft führen würde. Somit trägt die Investmentgesellschaft und damit auch der Anleger mittelbar das Insolvenz- und Bonitätsrisiko der Mieter der Immobilie.

Hinsichtlich der Immobilie ist es Ende 2018/Anfang 2019 zu Mietminderungen gekommen. Die Stadt Köln als Mieter des Objektes kürzte die monatliche Miete von Oktober 2018 bis einschließlich Februar 2019 in Höhe von 4,69 % und begründete dies mit Baumängeln. Seit März 2019 erfolgt die Mietzahlung zwar wieder in voller Höhe, allerdings unter Vorbehalt der Beseitigung der angezeigten Mängel (vgl. zu den Baumängeln in Kapitel E., Abschnitt „II. Bauqualität/Durchsetzung von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen“). Die Mängelbeseitigung ist im Oktober 2020 abgeschlossen worden. Insoweit besteht noch das Risiko, dass es zu einer Rückforderung bereits entrichteter Miete für den Zeitraum von März 2019 bis Oktober 2020 kommt.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren sonstigen bestehenden Verpflichtungen (zum Beispiel Abschluss von Versicherun-

gen) nur teilweise oder überhaupt nicht nachkommen. Bei Schäden, die von Mietern verursacht werden, besteht deshalb insbesondere das Risiko, dass die Objektgesellschaft und damit letztlich die Investmentgesellschaft keine Versicherung in Anspruch nehmen können, sondern auf den jeweiligen Mieter zurückgreifen müssen. Entsprechendes gilt bei von Dritten verursachten Schäden. Die vorstehend beschriebenen Risiken können, jeweils einzeln, zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Altlasten/Schadstoffrisiko

Das Grundstück, auf dem sich die Immobilie befindet, ist Teil eines Altstandorts und als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster registriert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Gelände unterirdische bauliche oder sonstige Anlagen befinden, die oberirdisch nicht erkennbar sind, oder dass das Grundstück, auf dem die Immobilie errichtet ist, mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen belastet ist. In diesem Fall kann die Objektgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Verfügungen verpflichtet sein, Altlasten oder Schadstoffe zu beseitigen. Die Kosten der Beseitigung vermindern in diesem Fall das Ergebnis der Objektgesellschaft, was dazu führen kann, dass die Auszahlungen an die Investmentgesellschaft nicht wie geplant vorgenommen werden können. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Beseitigungsmaßnahmen zu einer eingeschränkten und/oder zeitlich verzögerten Nutzbarkeit der Immobilie führen könnten. Die vorstehenden Risiken hätten eine Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft zur Folge und könnten zu einer Verminderung

der Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Bauqualität/Durchsetzung von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen

Die Bau- und Grundstücksqualität ist von großer Bedeutung für die jeweilige Wertentwicklung und den Verkauf einer Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie von – im Rahmen der Due Diligence nicht erkannter – minderer Bauqualität ist bzw. mit minderer Bauqualität errichtet wurde oder dass das Baugrundstück von minderer Qualität ist und dass es aufgrund dessen zu nicht kalkulierten Aufwendungen und/oder Nachteilen zulasten unmittelbar der Objektgesellschaft und mittelbar der Investmentgesellschaft kommt. Zudem besteht das Risiko unsachgemäßer Planung und Errichtung der Immobilie, die zum Zeitpunkt des Erwerbs weder erkannt noch durch die bestehenden Gewährleistungsrechte abgedeckt war. Eventuelle Kosten aus einer Beseitigung derartiger Mängel können zu nicht kalkulierten Kosten und/oder Nachteilen zulasten der Objektgesellschaft und mittelbar der Investmentgesellschaft führen.

Eine Immobilie kann auch nach Errichtung mit Baumängeln behaftet sein, die bei der technischen Abnahme unbemerkt bleiben, nicht sachgerecht beseitigt worden sind oder im Laufe der Zeit auftreten. Insoweit hat die Stadt Köln als Mieterin der Immobilie verschiedene Baumängel an der Immobilie angezeigt (vgl. zu der hierdurch verursachten Mietminderung gemäß Kapitel E., Abschnitt „II. Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung“). So drang bei Starkregen Feuchtigkeit in die Tiefgarage ein. Zur Mängelbeseitigung wurde die offen auf dem Tiefgaragendach in Kiesrinnen verlaufende Dachentwässerung

und deren Ableitung in die hinter der Tiefgarage liegende Versickerungsrigole erneuert. Zudem wurde die Rigole erweitert und im Aufbau überarbeitet, um eine wirkungsvolle Versickerung zu erreichen. Des Weiteren hat die Stadt Köln bemängelt, dass die Regenfallrohre teilweise undicht seien und es hierdurch zu einem Feuchtigkeitseintritt in die Immobilie gekommen sei. Zur Schadensabwendung an der Immobilie wurden die Regenfallrohre auf Kosten der Objektgesellschaft erneuert. Die Objektgesellschaft hat sich jedoch eine rechtliche Klärung und Weiterbelastung der Kosten auf die Mieterin vorbehalten.

Als weiteren baulichen Mangel führt die Stadt Köln einen unzureichenden baulichen Brandschutz für bestehende Brandschutztüren und deren Einbausituation sowie für die Art von Leitungsdurchführungen durch Feuerschutzwände und deren Aufbau an. Der notwendige Umfang der Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen wird zurzeit mit Unterstützung durch Brandschutzexperten und den TÜV überprüft. Die hieraus resultierenden notwendigen Maßnahmen werden entsprechend festgelegt und im Anschluss zulasten der Objektgesellschaft umgesetzt. Der Umfang der Maßnahmen und die bei der Umsetzung anfallenden Kosten können höher anfallen als kalkuliert. Dies würde mittelbar das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft belasten. Die Beseitigung von Mängeln an der Immobilie kann zudem zu Mietausfällen und weiteren Kosten führen, die mittelbar das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft belasten können.

Es besteht auch das Risiko, dass die Objektgesellschaft nach Veräußerung der Immobilie an einen Dritten noch gegenüber diesem – zum Beispiel wegen Mängeln an der Immobilie – haftet.

Sollten weitere Mängel noch vor einem Verkauf der Immobilie auftreten bzw. erkannt werden, besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nur verzögert veräußert werden kann. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten sind von der Objektgesellschaft und somit mittelbar auch von der Investmentgesellschaft zu tragen. Dies hätte eine Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft zur Folge.

Die vorstehenden Risiken könnten zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Genehmigungsrisiken hinsichtlich der Immobilie

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Auch mögliche und geplante Revitalisierungen der Immobilie können solche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erforderlich machen.

Doch auch soweit hinsichtlich der Immobilie erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen bereits erteilt worden sind, kann es sein, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen werden.

Auch während der Nutzung der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Behörde weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlässt. All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung von Immobilien und somit zu verringerten Einnahmen der Investmentgesellschaft führen. Die Verwirklichung der vorgenannten Umstände

kann zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiko aus der Beauftragung externer Dienstleister

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt u. a. von den Erfahrungen und Fähigkeiten der für die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft beauftragten Dienstleister ab. Dies betrifft zum Beispiel die Beauftragung zur Verwaltung, Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilie. Der jeweils geschuldete Leistungsumfang umfasst jedoch nicht außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Maßnahmen, die gesondert in Rechnung gestellt werden können und zu erhöhten Kosten führen würden. Die dafür in den internen Kalkulationen angesetzten Kosten könnten überschritten werden, wenn Störungen häufiger als erwartet auftreten oder die Störungsbeseitigung mit erhöhtem Aufwand verbunden wäre.

Es besteht das Risiko, dass die externen Dienstleister oder ein von diesen beauftragter Subunternehmer nicht in der Lage sein werden, die vertraglich vereinbarten Tätigkeiten in der geschuldeten Qualität oder in der geschuldeten Zeit durchzuführen. Im Fall der Insolvenz eines externen Dienstleisters kann es zudem durch Informationsverluste und hieraus resultierende zeitliche Verzögerungen zu unvorhersehbaren Kosten kommen. Auch Vertragsverletzungen durch externe Dienstleister können dazu führen, dass die Immobilie nicht ordnungsgemäß instandgehalten und gepflegt wird. In solchen Fällen könnten nicht geplante, zusätzliche Maßnahmen zu einer Überschreitung der intern kalkulierten Kosten führen. Dies kann mittelbar für die Investmentgesellschaft eine Verschlechterung ihres Ergeb-

nisses und damit für Anleger verminderte oder entfallende Auszahlungen bedeuten. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Dienstleister andere, ebenfalls von ihnen verwaltete Immobilien bevorzugen und insoweit die Immobilie nachrangig behandeln. Im Fall des Auslaufens oder der wirksamen Kündigung der Verträge mit externen Dienstleistern kann möglicherweise der Abschluss neuer Verträge mit anderen Vertragspartnern nur zu höheren Kosten erfolgen (vgl. auch Kapitel E., Abschnitt „III. Allgemeine Risiken“ unter „Vertragspartnerrisiko“).

Zerstörung/Untergang/ Versicherungen

Die Gefahr der zufälligen vollständigen oder teilweisen Zerstörung, des zufälligen Untergangs und des langfristigen Nutzungsausschlusses der Immobilie trägt die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Investmentgesellschaft und damit die Anleger. Die Immobilie wird durch die Objektgesellschaft zwar branchenüblich versichert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Risiken nicht versicherbar sind (zum Beispiel bestimmte Naturkatastrophen, terroristische oder kriegerische Akte, höhere Gewalt, Pandemien) oder dass der Versicherungsschutz versagt oder aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend ist und Schäden von der Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentgesellschaft selbst zu tragen sind. Auch bei Eintritt von Versicherungsfällen kann sich das Ergebnis der Objektgesellschaft und mittelbar daher der Investmentgesellschaft aufgrund von Selbstbehalten verschlechtern. Sollten Versicherungen einen Versicherungsfall nicht anerkennen und daher die Versicherungssumme nur teilweise oder gar nicht auszahlen, müssten etwaige Reparatur- oder Wiederherstellungskosten für die Immobilie sodann teilweise oder vollständig von der Objektgesellschaft und somit mittelbar der Investmentgesellschaft ge-

tragen werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie nach einem Schadensereignis nicht mehr veräußert oder vermietet werden kann und dementsprechend weniger oder keine Einnahmen (Verkaufserlös oder Mieten) mehr generiert werden.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsumfang anzupassen ist oder eine bestehende Versicherung die Prämien erhöht. Auch können bei notwendigen Neuabschlüssen von Versicherungen oder nach einem Schadensfall höhere Prämien zu zahlen sein. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaft bei Schäden, die von Dritten verursacht werden, keine Versicherung in Anspruch nehmen kann, sondern auf den Dritten zurückgreifen muss und die Ansprüche gegen den Dritten nicht durchsetzbar sind. Die vorstehend genannten Risiken können zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

III. Allgemeine Risiken

Allgemeine Konjunktur- und Rezessionsrisiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist auch von der allgemeinen Wirtschaftslage abhängig. Es besteht beispielsweise das Risiko, dass aufgrund einer Rezession ein möglicher Verkauf der Immobilie nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche kein Anschlussmieter für die Immobilie gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur für Teilflächen und/oder nur zu schlechten Konditionen erfolgen kann. Die Realisierung einzelner oder mehrerer der vorgenannten Risiken

kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiko von Naturkatastrophen, Krieg, Terrorismus und kriminellen Handlungen

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Immobilie durch Naturkatastrophen, Krieg oder Terroranschläge bzw. kriminelle Handlungen beschädigt oder zerstört wird. Im Falle einer vollständigen Zerstörung müsste die Objektgesellschaft bzw. die Investmentgesellschaft möglicherweise rückabgewickelt werden. Auch wenn die Immobilie grundsätzlich gegen Schäden oder Zerstörung in Form von Naturkatastrophen, kriminellen Handlungen und Terrorismus versichert ist, besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz nicht umfänglich ist oder die Versicherung ganz oder teilweise nicht zahlt. In diesem Fall müssten die für die Beseitigung von Schäden anfallenden Kosten von den Objektgesellschaften getragen oder durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die Investmentgesellschaft und damit auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen kann.

Risiko von Fehlentscheidungen/ Managementrisiko

Auf allen Investitionsebenen besteht das Risiko von Fehlentscheidungen bzw. Managementfehlern aller handelnden Personen. Solche Fehler können auch außerhalb der einzelnen Investitionsstufen geschehen, zum Beispiel auf Ebene der Verwahrstelle oder anderen Dritten. Fehlentscheidungen bzw. Managementfehler können sich nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken und bis zum Total-

verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Zusätzliche Kosten

Es besteht stets ein Risiko von Kosten erhöhungen bzw. zusätzlich anfallenden Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und auch auf Ebene der Objektgesellschaft. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Dienstleistungen, für die kein Festpreis vereinbart werden konnte bzw. künftig vereinbart werden kann. Es kann insbesondere auch nicht ausgeschlossen werden, dass auf von der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft geführten Bankkonten negative Zinsen erhoben werden. Sich ergebende zusätzliche Kosten können für den Anleger verringerte oder entfallende Auszahlungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zur Folge haben.

Risiko aufgrund von Epidemien und Pandemien

Epidemien und Pandemien können sich nachteilig auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und die Investmentgesellschaft und/oder Objektgesellschaft auswirken. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt in Form des Coronavirus eine Pandemie vor, die sich u. a. in Form einer Rezession stark nachteilig auf die Weltwirtschaft ausgewirkt hat und voraussichtlich weiter auswirken wird. Die Auswirkungen des Coronavirus-Ausbruchs können über einen längeren Zeitraum anhalten und auch durch administrativ verfügte Einschränkungen zu Abschwächungen der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten und damit zu einem weiteren erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen, dessen Auswirkungen für die Investmentgesellschaft noch nicht vollständig absehbar sind. Die Folgen

für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und auch nicht quantifizierbar, da nur wenige Abschlüsse und Transaktionen vorliegen. Für Büroimmobilien können allgemein gegenläufige Erwartungen beobachtet werden: einerseits weniger Büroflächenbedarf der Mieter wegen Homeoffice, andererseits mehr Flächenbedarf durch Vermeidung von Großraumbüros. Es besteht das Risiko, dass mit Blick auf die notwendige Anschlussvermietung der Flächenbedarf der bestehenden Mieterin oder anderer Mieter geringer ist als geplant und das Büro- und Verwaltungsgebäude nicht voll vermietet werden kann. Epidemien und Pandemien können zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Vertragspartnerrisiko

Grundsätzlich besteht bei sämtlichen Investitionen das Risiko, dass Vertragspartner Verträge nicht oder nicht in vollem Umfang einhalten, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam sind, vor dem Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft auslaufen oder vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden, dass es zu kriminellen Handlungen kommt oder dass Vertragspartner – zum Beispiel aufgrund ihrer Insolvenz – ausgetauscht werden müssen. Es unterliegen Verträge grundsätzlich der Inhaltskontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, § 307 BGB. So besteht das Risiko, dass Klauseln, die vom gesetzlichen Leitbild abweichen, wie zum Beispiel beim Mietvertrag die Klausel zur Übertragung der Instandhaltungslasten auf den Mieter, einer gerichtlichen Beurteilung ganz oder teilweise nicht standhalten und so dann der gesetzliche Grundsatz der vermietetseitigen Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes gilt. Es besteht ferner das Risiko, neue Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass eventuelle Schadensersatzansprüche gegen die Vertragspartner aus Bonitätsgründen nicht durchsetzbar sind. So können bei Ausfall eines Vertragspartners aufgrund seiner Insolvenz Garantie- oder Schadenersatzleistungen entfallen bzw. es müssen Ansprüche abgeschrieben werden. Bei einer Insolvenz der Vertragspartner besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft unmittelbar oder mittelbar eine Verschlechterung ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erleidet und dies zu verminderten oder ganz entfallenden Auszahlungen an die Anleger führt.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass in den mit den Vertragspartnern vereinbarten Verträgen die Haftung – soweit gesetzlich zulässig – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit oder in sonstiger Weise beschränkt wurde oder wird. Dementsprechend können sich die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft bei einem Schadensfall nicht in jedem Fall schadlos halten. Das vorstehende Risiko gilt insbesondere in Bezug auf die von der Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft abgeschlossenen oder beabsichtigten Verträge über den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft, über die Einrichtung und Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion oder über die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des KAGB.

Sämtliche vorstehend genannten Risiken bestehen nicht nur auf Ebene der Investmentgesellschaft, sondern insbesondere auch auf Ebene der Objektgesellschaft, was dazu führen kann, dass die Objektgesellschaft ihre Verpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft nicht erfüllen kann. In sämtlichen vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen kann und insolvent werden könnte. Hierdurch

kann ein teilweiser oder vollständiger Verlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten.

Gutachten und Angaben Dritter, Bewertungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich Annahmen und Schlussfolgerungen von Gutachtern und/oder Angaben Dritter (zum Beispiel im Rahmen des Verkaufs und/oder der Vermietung der Immobilie) als unvollständig, ungenau oder falsch herausstellen (insbesondere bei methodischen, inhaltlichen und/oder technologischen Fehlern), was sich, sofern sich die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft auf unzutreffende Gutachten und Angaben Dritter stützen, negativ auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit der Anleger auswirken kann. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie ihre baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Umstände betreffend falsch bewertet wurde oder an Wert verliert. Zudem sind die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt nicht vollständig absehbar. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit erhöht. Ferner kann eine falsche Immobilienbewertung dazu führen, dass zum 31. Dezember 2020 kündigende Gesellschafter eine Abfindung erhalten, die nicht dem wirklichen Wert der Immobilie entspricht. Weiterhin ist die Bewertung der Immobilie für die Verhältnisse von Alt- und Neugesellschaftern relevant, sodass sich eine fehlerhafte Bewertung der Immobilie zulasten der betroffenen Anteilsklasse auswirken kann. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Interessenkonflikte/personelle Verflechtungen

Interessenkonflikte und personelle Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft benachteiligt werden. Dieses Risiko besteht insbesondere dann, wenn Vertragspartner der Investmentgesellschaft noch andere Funktionen für die Investmentgesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Investmentgesellschaft wahrnehmen. Sollten im Fall eines Interessenkonflikts oder personeller Verflechtungen wirtschaftlich nachteilige Maßnahmen für die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft getroffen oder mögliche wirtschaftlich vorteilhafte Maßnahmen nicht getroffen werden, kann dies im Ergebnis zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Investmentgesellschaft und zu einem schwächeren Ergebnis der Beteiligung der Anleger bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die geschäftsführende Kommanditistin wie auch die Komplementärin der Investmentgesellschaft können gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin bzw. Komplementärin weiterer Investmentvermögen oder Gesellschaften sein. Sie können auch Beraterin/Dienstleisterin für Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien sein. Zudem beabsichtigen sie sowie weitere Gesellschaften der Paribus-Gruppe, die Stellung als geschäftsführende Kommanditistin auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Investmentgesellschaft, sondern eigene Interessen oder Interessen anderer Investmentvermögen bzw. Anlagegesellschaften oder weiterer Dritter verfolgen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet neben der Investition der Investmentgesellschaft in die Immobilie auch allein oder gemeinsam mit anderen Partnern Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien bzw. Immobilienobjekten. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Organisationsanweisung „Interessenkonfliktmanagement“ erlassen. In dieser Anweisung sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der verwalteten Investmentvermögen und ihren Anlegern schaden. Die Einhaltung der Inhalte der Organisationsanweisung ist für alle Mitarbeiter und relevanten Personen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie für von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Auslagerungsunternehmen verbindlich. Dennoch besteht das Risiko, dass die von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft erlassene Organisationsanweisung zur Vorbeugung und Verhinderung von Interessenkonflikten und deren Auswirkungen nicht ausreichend ist.

Ferner ist auch die Treuhandkommanditistin II Teil der Paribus-Gruppe. Auch hierdurch entstehen potenzielle Interessenkonflikte, da die Interessen der Anleger und die der Paribus-Gruppe nicht immer deckungsgleich sein müssen, zum Beispiel im Falle der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Auch die potenziellen Interessen der Alt- und Neugesellschafter können unterschiedlich sein. Beispielsweise haben Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. Dezember 2020

ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, nach Maßgabe von § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ein Sonderentnahmerecht, welches sich nachteilig auf die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft auswirkt und daher nicht mit den potenziellen Interessen der Neugesellschafter I übereinstimmt.

Weiterhin haben Alt- und Neugesellschafter unterschiedliche Interessen im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilie. Für die zum 31. Dezember 2020 ausscheidenden Altgesellschafter ist eine möglichst hohe Bewertung der Immobilie wegen der Höhe der Abfindungszahlung positiv. Für die ab dem 1. Januar 2021 in der Investmentgesellschaft in einer eigenen Anteilsklasse verbleibenden Altgesellschafter ist eine hohe Bewertung der Immobilie ebenfalls vorteilhaft, weil die verbleibenden Altgesellschafter insoweit im Verhältnis zu den Neugesellschaftern eine größere anteilige Beteiligung an der Investmentgesellschaft hätten, was nicht den potenziellen Interessen der Neugesellschafter entspricht. Dieser potenzielle Interessenkonflikt hinsichtlich der Bewertung der Immobilie wurde durch eine neutrale Bewertung der Immobilie von zwei Gutachtern aufgelöst.

Sollten im Fall eines Interessenkonflikts oder personeller Verflechtungen wirtschaftlich nachteilige Maßnahmen für die Investmentgesellschaft getroffen oder mögliche wirtschaftlich vorteilhafte Maßnahmen nicht getroffen werden, kann dies im Ergebnis zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Investmentgesellschaft und zu einem schwächeren Ergebnis der Beteiligung der Anleger bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Änderungen der Rechtslage

Die rechtlichen Darstellungen und Erläuterungen basieren auf den derzeit geltenden Gesetzen, der veröffentlichten Rechtsprechung und der bekannten Verwaltungspraxis, insbesondere der BaFin. Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis, insbesondere der BaFin, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft oder sonstiger Beteiligten ändern. Dies kann zu einer Belastung mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes ändert oder die im Rahmen eines konkreten Rechtsstreits angerufenen Gerichte von einer herrschenden Rechtsprechung abweichen. Dies kann wiederum dazu führen, dass einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarten Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden mit der Folge einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Investmentgesellschaft. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken (sogenannte ESG-Risiken) sind Ereignisse oder Ziel-/Planabweichungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Un-

ternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können. Dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken (Risiken durch Änderungen der Politik, der Technologie und des Marktumfelds) ein.

Beispiele für ESG-Risiken sind Verstöße gegen Umweltschutzvorgaben, Menschenrechtsverletzungen, illegale Aktivitäten oder Korruptionsvorwürfe. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf allen Investitionsebenen verwirklichen. Die Verwirklichung der ESG-Risiken kann das Ergebnis der Investmentgesellschaft beeinträchtigen und bis hin zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Rechtsstreitigkeiten

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft, dem Erwerb bzw. der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt. In diesen Fällen kann es zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft kommen. Dies kann selbst im Fall eines gerichtlichen Obsiegens der Investmentgesellschaft geschehen, wenn der Prozessgegner insolvent ist bzw. wird. Aus diesem Grund können die Auszahlungen an die Anleger niedriger als prognostiziert ausfallen oder ganz entfallen und es kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

IV. Allgemeines steuerliches Risiko

Nachstehend werden die wesentlichen steuerlichen Risiken der Vermögensanlage beschrieben. Die Risiken wirken sich über die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft auf die Anleger aus und können dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben. Darüber hinaus kann die tatsächliche Belastung mit Steuern, Nebenleistungen und Kosten von den erwarteten Steuerbelastungen abweichen. Dies kann dazu führen, dass das sonstige (Privat-)Vermögen des Anlegers entsprechend höher belastet wird.

Den Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen bestimmte Annahmen zugrunde; sie beziehen sich auf in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die die Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und im steuerlichen Privatvermögen halten. Die persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers können von den getroffenen Annahmen abweichen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten oder sie mit Fremdkapital zu finanzieren. Es können sich für den Anleger abweichende steuerliche Besonderheiten ergeben, die nachfolgend nicht dargestellt werden und daher einer gesonderten Überprüfung bedürfen. Die allgemeinen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt bieten einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung der Anleger an der Investmentgesellschaft, können jedoch aufgrund der Komplexität eine Beratung der Anleger durch den individuellen steuerlichen Berater nicht ersetzen. Dem Anleger wird empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und der sich daraus ergebenden

den individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater beraten zu lassen.

Für institutionelle Anleger in Gestalt von Stiftungen finden sich in Kapitel E., Abschnitt IV unter „Stiftungen“ gesonderte Hinweise.

Allgemeines steuerliches Risiko

Die Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften wurden auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes veröffentlichten Anweisungen der Finanzverwaltung, der veröffentlichten Rechtsprechung und der zu diesem Zeitpunkt anwendbaren Steuergesetze erstellt. Es besteht das Risiko, dass sich durch künftige Änderungen in der Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung oder der Steuergesetzgebung eine ungünstigere steuerliche Belastung, ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen, ergibt. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung oder die Rechtsprechung auch in Bereichen, die in diesem Verkaufsprospekt nicht näher dargestellt sind, zu einer anderen Auffassung gelangt als die Investmentgesellschaft bzw. die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen und -zinsen, anderen Zuschlägen und Kosten führen. Sollte es aufgrund einer zukünftigen Prüfung zu einer Steuernachzahlung kommen, ist diese nach Maßgabe des § 233a AO mit 6% jährlich ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der jeweilige Steuerbescheid ergeht, zu verzinsen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem fi-

nanziellen Aufwand führen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger und könnte dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes (Privat-)Vermögen für Zinsen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition einsetzen müsste.

Geplante Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und sonstige nicht verbindliche Äußerungen zum deutschen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt, soweit darauf nachfolgend nicht besonders hingewiesen wird. Das Risiko einer abweichenden Beurteilung der steuerlichen Behandlung durch die Finanzverwaltung sowie von Änderungen der Rechtsprechung und Gesetze und der sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere einer höheren steuerlichen Belastung, trägt der Anleger.

Einkünftequalifikation

Das steuerliche Konzept für die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sieht eine vermögensverwaltende Struktur vor. Sollte die Finanzverwaltung die Voraussetzung einer sogenannten gewerblichen Entprägung der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft, zum Beispiel hinsichtlich der Funktionen der geschäftsführenden Kommanditistin, als nicht erfüllt ansehen oder eine gewerbliche Tätigkeit der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft annehmen, würden dem Anleger alle Einkünfte der Investmentgesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugerechnet werden und auf Ebene der Gesellschaft auch Gewerbesteuer anfallen. Ein entsprechendes Risiko ergibt sich zudem dann, wenn die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaft entgegen ihrem Unternehmensgegenstand ihre Geschäftstätigkeit ändern oder sich die Voraussetzungen für eine gewerbliche Prägung durch Änderungen bei den Gesellschaften ergeben. Insbesondere kann nicht ausgeschlos-

sen werden, dass die Finanzverwaltung bei der Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Objektgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, was zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft und in der Folge auch bei der Investmentgesellschaft führen würde. Im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels wären Abschreibungen ab dem Zeitpunkt der Umqualifizierung steuerlich nicht zu berücksichtigen. Weiterhin würden die Einkünfte zusätzlich mit Gewerbesteuer belastet. Sämtliche Veräußerungsgewinne wären unabhängig von der Haltedauer der Immobilie oder der Beteiligung steuerpflichtig. Ein Veräußerungsgewinn entsteht grundsätzlich – unabhängig vom Anschaffungspreis –, wenn der Veräußerungspreis höher ist als der infolge von etwaigen Abschreibungen geminderte Buchwert bzw. die entsprechend geminderten Anschaffungskosten. Sonst nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft der Abgeltungsteuer unterliegende Einkünfte aus Kapitalvermögen wären auf der Ebene des Anlegers mit dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz zu besteuern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Zinseinkünfte unabhängig von einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz unterwirft.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anleger steuerlich nicht als Gesellschafter der vermögensverwaltenden Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft betrachtet und diese nach Auffassung der Finanzverwaltung mithin steuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern beispielsweise ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen.

Dies hätte jeweils zur Folge, dass die Ergebnisse der Investmentgesellschaft negativ vom geplanten Verlauf abweichen könnten und es beim Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung kommen kann. Ein Totalverlust der Anlage des Anlegers (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kann nicht ausgeschlossen werden.

Erwerbsaufwendungen

Eine endgültige Festlegung der Aufteilung der Investitionskosten in Anschaffungskosten und sofort abzugsfähige Werbungskosten wird regelmäßig erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Weicht diese Aufteilung von der geplanten ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe des steuerlichen Ergebnisses und damit auch auf die Höhe der Steuerbelastung der Anleger auswirken. Die Finanzverwaltung kann auch zu einer anderen Einschätzung hinsichtlich der für die Abschreibung zu berücksichtigenden Nutzungsdauer oder der Aufteilung der Anschaffungskosten auf regelmäßig abschreibungsfähige und nicht regelmäßig abschreibungsfähige Wirtschaftsgüter kommen. Dadurch kann das tatsächliche vom geplanten steuerlichen Ergebnis abweichen und sich damit auf die Höhe der Steuerbelastung der Anleger auswirken und könnte auch das weitere (Privat-)Vermögen des Anlegers belasten.

Fehlen der Einkünfteerzielungsabsicht

Nimmt ein Anleger zum Erwerb seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine Fremdfinanzierung auf, besteht das Risiko, dass auf Ebene des Anlegers ein steuerlicher Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erreicht wird und insgesamt steuerlich unbeachtliche sogenannte Liebhaberei angenommen wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung

der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft nicht anerkennt. Dies hätte jeweils zur Folge, dass die Finanzverwaltung die im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehenden negativen Einkünfte, insbesondere durch die Fremdfinanzierung entstandene Zinsaufwendungen, steuerlich nicht anerkennen würde und es so zu einer höheren steuerlichen Belastung sowie einer Verzinsung von Mehrsteuern beim Anleger käme. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die Finanzverwaltung die mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen Aufwendungen nicht zum Abzug als Werbungskosten zulässt. Es ist möglich, dass der Anleger hierbei weiteres eigenes Vermögen einsetzen muss, um die Steuerschuld sowie Zinsen und Kosten zu tilgen.

Ergebnisverteilung der Investmentgesellschaft

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht teilweise Komponenten einer disquotalen Ergebnisverteilung vor. Gemäß § 17 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wird die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 7% des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen. Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird gemäß § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt.

Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos I des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Für das Geschäftsjahr 2021 wird abweichend hiervon das Ergebnis der Investmentgesellschaft nach vorstehendem Mechanismus jeweils zeitanteilig verteilt. Hierbei ist bei der Verteilung auf der ersten Stufe bei der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter auf den Zeitpunkt der Zahlung der Pflichteinlage abzustellen. Gleiches gilt für die Verteilung auf der zweiten Stufe. Gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags wird das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. Dezember 2020 gekündigt haben, liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient. Durch das Sonderentnahmerecht werden zunächst die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2020 noch gebundenen Pflichteinlagen der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, an den jeweiligen Altgesellschafter ausgekehrt. Dies ist die Summe aus Kapitalkonto I, II und III des jeweiligen Altgesellschafters zum 31. Dezember 2020. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft oder der unmittelbaren Veräußerung der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft resultierenden Gewinns der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, in der Pe-

riode der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsgruppe 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung der disquotalen Ergebniszuweisung, soweit diese auch im Rahmen der steuerlichen Ergebnisverteilung zum Tragen kommen soll, für steuerliche Zwecke im Rahmen der Veranlagung oder einer späteren Betriebsprüfung nicht folgt. In diesen Fällen kann es für die betroffenen Anleger zur Zurechnung höherer steuerlicher Ergebnisanteile kommen, sodass sich für die Anleger höhere steuerliche Belastungen und unterschiedliche wirtschaftliche Ergebnisse ergeben können. Dies könnte auch das weitere (Privat-)Vermögen des Anlegers belasten.

Risiko der eingeschränkten Verlustnutzung

Sofern bei einem Kommanditisten ein negatives Kapitalkonto entsteht, besteht für den Anleger nach Maßgabe von § 15a EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG das Risiko, dass ihm zugerechnete Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen. Entsprechendes gilt, sofern die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH davon ausgeht, dass die Investmentgesellschaft und die zugrunde liegende Struktur ein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15b EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG darstellt.

Risiko der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum Beispiel auf Druck eines finanzierenden Kreditinstituts oder eines Beschlusses der Gesellschafter zu einer Veräußerung der Immobilie oder der Beteiligung an der Objektge-

sellschaft innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren seit dem Beitritt eines oder mehrerer Anleger kommt. In diesem Fall ist ein Veräußerungsgewinn als privates Veräußerungsgeschäft beim Anleger zu berücksichtigen. Dies kann zu Steuerzahlungen beim Anleger führen. Entsprechendes gilt auch, wenn ein Anleger seine Beteiligung vor Ablauf von zehn Jahren veräußert. Es kann insbesondere auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Veräußerungsgewinn künftig aufgrund einer Gesetzesänderung unabhängig vom Zeitpunkt der Veräußerung und von der Haltedauer steuerpflichtig ist.

Im Rahmen des Beitritts der Neugesellschafter kommt es zu einer Quotenverschiebung hinsichtlich der jeweiligen ideellen Beteiligung an der Immobilie. Hierin liegen steuerlich anteilige Veräußerungen der Altgesellschafter, die ihre Beteiligung nicht zum 31. Dezember 2020 gekündigt haben, an die beitretenden Neugesellschafter vor. Zu beachten ist, dass die insoweit veräußernden Altgesellschafter ihre Anteile steuerlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten angeschafft haben. Zunächst beruht ein Teil ihres Anteils auf der ursprünglichen Zeichnung im Rahmen der Platzierung oder auf einem späteren Anteilswerb. Eine weitere Anschaffung liegt in der Quotenerhöhung aufgrund des Ausscheidens derjenigen Altgesellschafter, die ihre Beteiligung zum 31. Dezember 2020 gekündigt haben. Bei der Teilanteilsveräußerung durch die verbliebenen Altgesellschafter dürfte steuerlich von einer anteiligen Veräußerung sowohl ihres bereits bestehenden Anteils als auch ihres neu hinzuerworbenen Anteils auszugehen sein. Soweit der ursprünglich erworbene Anteil anteilig als veräußert gilt, dürfte im Regelfall die Spekulationsfrist von zehn Jahren abgelaufen sein. Der hierauf entfallende Veräußerungsgewinn ist nicht nach § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG steuerbar. Nur wenn der Gesellschafter seinen ursprünglichen Anteil

durch Kauf erworben haben sollte, könnte es dazu kommen, dass insoweit die Spekulationsfrist von zehn Jahren noch nicht abgelaufen ist. In diesem Fall läge insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG vor. Soweit der im Rahmen der Kapitalherabsetzung hinzuerworbene ideelle Anteil teilweise als veräußert gilt, wird die Spekulationsfrist von zehn Jahren in keinem Fall abgelaufen sein. Es handelt sich insoweit um ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG. Veräußerungserlös ist der Teil der Einlagezahlung der Neugesellschafter, der rechnerisch auf die auf die Neugesellschafter übergehenden ideellen Anteile an der Immobilie entfällt. Sofern die Veräußerung durch einen Altgesellschafter nur teilweise steuerbar ist (nämlich bezüglich des in der Kapitalherabsetzung hinzuerworbenen ideellen Teilanteils), ist der auf ihn entfallende Veräußerungserlös quotaal zu splitten. Nur der anteilig auf den mit der Abfindung an die ausgeschiedenen Gesellschafter hinzuerworbenen Anteil entfallende Teil des Veräußerungserlöses ist dann in der Einkommensteuer zu berücksichtigen. Von dem steuerpflichtigen Veräußerungserlös sind die fortgeführten (das heißt um die laufende Abschreibung verminderten) individuellen Anschaffungskosten des Gesellschafter sowie eventuelle Veräußerungskosten abzuziehen, soweit sie auf den steuerpflichtig veräußerten ideellen Teilanteil entfallen (vgl. § 23 Absatz 3 EStG). Hierbei besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anschaffungskosten im Wege einer Durchschnittsbetrachtung auf die Teilanteile verteilt. Hierdurch würde sich erhebliche Veräußerungsgewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften ergeben.

Veräußerungsgewinne wären auch dann steuerpflichtig, sofern die Investmentgesellschaft aufgrund einer Umqualifizierung gewerbliche Ein-

künfte erzielen würde, zum Beispiel im Fall des gewerblichen Grundstücks-handels oder gewerblicher Einkünfte der Objektgesellschaft (siehe auch zuvor Kapitel E., Abschnitt „IV. Einkünftequalifikation“). Sofern der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußert, besteht das Risiko, dass er durch diese Veräußerung auf persönlicher Ebene einen gewerblichen Grundstücks-handel begründet. Dies gilt entsprechend, wenn die Investmentgesellschaft ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft ganz oder teilweise veräußert. Nach Auffassung der Finanzverwaltung soll eine Zurechnung von Grundstücksveräußerungen nur erfolgen bzw. die Veräußerung einer Beteiligung an einen Erwerber als anteilige Grundstücksveräußerung zu werten sein, wenn die Beteiligung an der die Immobilien haltenden Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie(n) bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt. Diese Mindestgrenzen sind von der Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden (siehe dazu auch Kapitel E., Abschnitt „IV. Einkünftequalifikation“). Finanzgerichte sind an die Auffassung der Finanzverwaltung nicht gebunden, sodass eine Zurechnung von Grundstücksveräußerungen in einem finanzgerichtlichen Verfahren auch bei Unterschreiten der vorgenannten Mindestgrenzen erfolgen kann. Erfolgt eine Zurechnung nach den vorgenannten Kriterien oder in einem finanzgerichtlichen Verfahren und liegt auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstücks-handel vor, so würde dies zu gewerblichen Einkünften auf Ebene des Anlegers führen, sodass ein etwaig erzielter Veräußerungsgewinn in jedem Fall einer Besteuerung beim Anleger unterliegen würde. Auch weitere im übrigen Privatvermögen getätigte Immobilienveräußerungen könnten dadurch

gewerblich werden – mit den dargestellten Folgen. Daraus kann sich eine höhere steuerliche Belastung des Anlegers ergeben und könnte auch das weitere (Privat-)Vermögen des Anlegers belastet werden.

Risiko der Belastung mit zusätzlichen Verkehrsteuern oder Realsteuern

Die Objektgesellschaft wird grundsätzlich umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen erbringen, für die sie gegenüber dem im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bestehenden Mieter nicht zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann. Die Objektgesellschaft kann daher für empfangene Leistungen keinen Vorsteuerabzug vornehmen. Erhöht sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz, könnte sich ein höherer Aufwand bei der Objektgesellschaft ergeben, sofern diese nicht (vollständig) zum Abzug von Vorsteuern berechtigt ist. Damit zusammenhängende unvorhergesehene Kosten müssten von der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft aus ihrer jeweiligen Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Auszahlungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Entsprechendes gilt für die Investmentgesellschaft, die bereits nicht umsatzsteuerrechtliche Unternehmerin ist bzw. ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft nicht in ihrem umsatzsteuerbaren Bereich hält.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nach derzeitiger Gesetzeslage gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft mit Immobilienbesitz, wenn innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter überge-

hen. Es besteht das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Investmentgesellschaft an neue Gesellschafter oder durch Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands bei der Objektgesellschaft von mindestens 95 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Vorgang von der Finanzverwaltung, entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft, als Grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang qualifiziert wird, zum Beispiel die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung im Rahmen künftiger Kapitalerhöhungen auf Ebene der Objektgesellschaft oder der Investmentgesellschaft. Weiterhin kann ein ungeplantes Ausscheiden von sogenannten Altgesellschaftern, deren Verbleib die Entstehung von Grunderwerbsteuer verhindern würde, zur Entstehung von Grunderwerbsteuer auf Ebene der Objektgesellschaft führen. Sollte die jeweilige Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft für die Zahlung entsprechender Grunderwerbsteuer nicht ausreichen, müssten zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. In beiden Fällen kann dies zu einer Reduktion von Rückflüssen an Anleger führen.

Nach einem Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 31. Juli 2019 soll das Grunderwerbsteuergesetz insbesondere bezüglich der Besteuerung sogenannter Share Deals verschärft werden. Die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende Erwerbsschwelle soll von 95 % auf 90 % herabgesetzt und die oben genannte Frist für einen schädlichen Gesellschafterwechsel von fünf auf zehn Jahre ausgeweitet werden. Weitere nachteilige Gesetzesänderungen, nach der ggf. auch rückwirkend die Grunderwerbsteuer ausgelöst werden könnte, sind nicht auszuschließen.

Sofern die Immobilie nicht vollständig vermietet wird oder von der Objektgesellschaft geschuldete Grundsteuer nicht auf die betreffenden Mieter umgelegt werden kann, müssten diese Kosten von der Objektgesellschaft getragen und durch ihre Liquiditätsreserve bzw. die der Investmentgesellschaft oder eine Aufnahme weiterer Fremdmittel finanziert werden. Dies kann ebenfalls zu einer Reduktion von Rückflüssen an Anleger führen.

Der Gesetzgeber hat eine Reform der Grundsteuer verabschiedet, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Gemäß der Neuregelung wird sich die Bewertung von Grundstücken ab dem 1. Januar 2025 am Verkehrswert orientieren. Durch eine Änderung des Grundgesetzes wird es den Bundesländern außerdem möglich sein, ein eigenes Grundsteuermodell einzuführen (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019, BGBl. I 2019, S. 1546). Vor diesem Hintergrund kann die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung der Objektgesellschaft derzeit nicht sicher eingeschätzt werden. Es besteht das Risiko, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer kommt. Außerdem besteht das Risiko, dass die Möglichkeit, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen, gesetzlich eingeschränkt wird. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

Steuerbelastung bei einem Ausscheiden

Scheidet ein Anleger unmittelbar oder mittelbar aus der Investmentgesellschaft aus, so wächst das auf ihn entfallende Vermögen bei den verbleibenden Anlegern an. Insofern besteht ein erbschaft- und schenkungsteuerliches Risiko darin, dass die dem ausscheidenden Anleger gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seiner Beteiligung

an der Investmentgesellschaft unterschreitet und dies einen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb der übrigen Anleger begründet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rentabilität sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

Risiken im Hinblick auf Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bei einer unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Übertragung oder einer Übertragung einer treuhänderischen Beteiligung im Erbfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall die zuständige Finanzbehörde für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, nicht auf den Gegenstand abstellt, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht, sondern den Herausgabeanspruch selbst bewertet. Folglich kann es bei einer mittelbaren Beteiligung eines Anlegers über die Treuhandgesellschaft zu einer anderen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage kommen, als dies bei einem direkt als Kommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligten Anleger der Fall ist. Weiterhin können die von der Finanzverwaltung zugrunde gelegten Bewertungsregelungen von denen nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft zugrunde zu legenden Regeln abweichen.

Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss

Für den Anleger besteht grundsätzlich das Risiko, dass das in einem Wirtschaftsjahr der Investmentgesellschaft anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hätte in diesem Fall die zusätzliche Steuerbe-

lastung aus der Zurechnung des Ergebnisanteils aus seinem sonstigen privaten Vermögen zu zahlen.

Stiftungen

Neben den in den vorigen Abschnitten geschilderten Risiken, die zu Mehrbelastungen oder einer Minderung der Rückflüsse aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft führen können, sind weitere steuerliche Risiken für Stiftungen möglich. Stiftungen können ihre Steuerbegünstigung nicht nur in Bezug auf die Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sondern insgesamt verlieren. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn die Beteiligung zu einem Verlust führt und dieser Verlust durch Mittel aus dem ideellen, steuerbegünstigten Bereich ausgeglichen werden muss. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist dies hingegen unschädlich, wenn der Verlust auf einer Fehlkalkulation beruht, innerhalb von zwölf Monaten nach dem Ende des betreffenden Wirtschaftsjahres wieder entsprechende Mittel zugeführt werden und diese nicht aus Zweckbetrieben oder dem ideellen Bereich stammen. Entsprechendes gilt, wenn etwaige Verluste und Mehrbelastungen den Bestand des Stiftungsvermögens gefährden. Die Einzelheiten sollten mit einem steuerlichen Berater abgestimmt werden.

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)¹

Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹)²

Mittelverwendung (Prognose ¹)	T-Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	27.274	46,34	83,79
Zahlungen Sonderentnahme	12.371	21,02	38,01
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	39.645	67,36	121,80
Verkaufsvergütung Paribus	1.819	3,09	5,59
Kosten Due Diligence und Objektbewertung	51	0,09	0,16
2 Summe Transaktionskosten	1.870	3,18	5,74
Ablösung bestehendes Bankdarlehen	12.486	21,22	38,36
Weitere Finanzierungskosten	124	0,21	0,38
3 Summe Finanzierungskosten	12.610	21,43	38,74
Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft	1.564	2,66	4,81
Vergütung Treuhandkommanditistin II	78	0,13	0,24
Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	620	1,05	1,90
Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	1.550	2,63	4,76
Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	89	0,15	0,27
Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	83	0,14	0,26
Sonstige Nebenkosten	24	0,04	0,07
4 Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)	4.008	6,81	12,31
5 Liquiditätsreserve	717	1,22	2,20
Gesamtinvestition	58.850	100,00	180,80

Mittelherkunft (Prognose¹)		T-Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1	Zeichnungskapital Kapitalerhöhung	31.000	52,68	95,24
2	Ausgabeaufschlag	1.550	2,63	4,76
3	Fremdkapital	26.300	44,69	80,80
	Gesamtfinanzierung	58.850	100,00	180,80

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht.

I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹)²

Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben

Diese Position gibt die Höhe des gesamten Betrages wieder, den die Investmentgesellschaft insgesamt an diejenigen Altgesellschafter leistet, die von ihrem Anteilskündigungsrecht zum 31. Dezember 2020 Gebrauch gemacht und somit Anspruch auf die Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens (in Höhe des Nettoinventarwertes ihrer Anteile) haben.

Basis für die Zahlungen ist die Ermittlung der Summe der Nettoinventarwerte aller Anteile der Altgesellschafter zum 31. Dezember 2020. Diese ergibt sich im Wesentlichen zunächst durch den 94,8%igen Anteil am Verkehrswert der Immobilie zum 31. Dezember 2020 abzgl. des zum 31. Dezember 2020 bestehenden Darlehens. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie wurden zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Stichtag der Bewer-

tung war der 31. Dezember 2020. Der Wertansatz (Ansatz des verbindlichen Verkehrswertes der Immobilie) erfolgt zum Mittelwert der beiden gutachterlichen Bewertungen. Dieser beträgt 66.650.000 Euro.

Der Nettoinventarwert wird vermindert durch den festen und variablen Bestandteil der an die geschäftsführende Kommanditistin zu zahlenden Verkaufsvergütung. Weiterhin sind die Nettoliquidität auf Ebene der Objektgesellschaft (zu 94,8%) und auf Ebene der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2020 erhöhend zu berücksichtigen sowie auch etwaige Rechnungsabgrenzungsposten.

Auf Basis der dargestellten Einflussfaktoren ergibt sich insgesamt ein Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2020 von 49.429.068 Euro, der für alle Beteiligungsbeträge der Altgesellschafter kalkuliert ist. Das ursprüngliche Kommanditkapital (vor Kapitalherabsetzung zum Ablauf des 31. Dezember 2020) beträgt 27.600.000 Euro. Insofern ergibt sich ein prozentualer Wert von 179,09% für den Nettoinventarwert

aller Altgesellschafter, bezogen auf die Höhe des ursprünglichen Kommanditkapitals. Da insgesamt für Kommanditkapital in Höhe von rund 15.229.000 Euro von der Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2020 Gebrauch gemacht worden ist, entfällt auf dieses Kommanditkapital ein zu zahlendes Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von rund 27.274.000 Euro.

Es ist geplant, die Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens am 31. Dezember 2021 zu leisten.

Zahlungen Sonderentnahmen

Diese Position beinhaltet den gesamten Betrag, den die Investmentgesellschaft insgesamt an diejenigen Altgesellschafter leistet, die von ihrem Anteilskündigungsrecht zum 31. Dezember 2020 keinen Gebrauch gemacht haben und demnach weiterhin Kommanditisten der Investmentgesellschaft bleiben. Dieses haben gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages einen Anspruch auf die Zahlung einer Sonderentnahme

(in Höhe von 100 % ihres ursprünglich gezeichneten Kommanditkapitals).

Da insgesamt für Kommanditkapital in Höhe von rund 12.371.000 Euro nicht von der Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2020 Gebrauch gemacht worden ist und dieses Kommanditkapital damit in der Investmentgesellschaft verbleibt, entfällt hierauf eine zu zahlende Sonderentnahme in Höhe von rund 12.371.000 Euro.

Das Sonderentnahmerecht der Altgesellschaftler, die nicht zum 31. Dezember 2020 gekündigt haben, wurde am 31. Dezember 2020 auf einem separaten Kapitalkonto VI verbucht und ist spätestens am 31. Dezember 2021 fällig. Das Sonderentnahmerecht wird liquiditätsmäßig überwiegend durch das neu eingeworbene Zeichnungskapital bedient.

Zahlung der Verkaufsvergütung

Das Entstehen und die Fälligkeit einer nach dem zwischen der Investmentgesellschaft und der geschäftsführenden Kommanditistin im Jahr 2010 geschlossenen Gesellschaftsverwaltungsvertrages – der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht mehr besteht – geschuldeten sogenannten Verkaufsvergütung wurden auf Grundlage des Gesellschafterbeschlusses vom 17. Juni 2020 geändert.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält gemäß dieser neuen Regelung eine pauschale Vergütung in Höhe von 150.000 Euro. Da der anteilige fiktive Liquidationserlös (anteiliger Wert der Beteiligung an der Objektgesellschaft zum 31. Dezember 2020) abzgl. der Restvaluta des Darlehens zum 31. Dezember 2020 zzgl. der Nettoliquidität der Investmentgesellschaft den Betrag des ursprünglichen Kommanditkapitals von 27.600.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag übersteigt, erhält sie darüber hinaus eine zusätzliche Vergütung von 10 % des übersteigen-

den Betrages. Beide Zahlungen waren zzgl. Umsatzsteuer zur Zahlung am 31. Dezember 2020 fällig. Ein Teilbetrag in Höhe von 928.000 Euro inkl. Umsatzsteuer wurde Ende 2020 gezahlt. Ausgewiesen ist ein noch zu zahlender Teilbetrag der Vergütung in Höhe von rund 1.819.000 Euro (inkl. Umsatzsteuer). Insgesamt ist eine Vergütung in Höhe von rund 2.747.000 Euro kalkuliert. Die endgültige Höhe der Vergütung wird auf Basis des festgestellten Jahresabschlusses der Investmentgesellschaft ermittelt.

Kosten Due Diligence und Objektbewertung

Unter dieser Position sind die anfallenden kalkulierten externen Kosten im Zusammenhang mit einer Due Diligence bezüglich des Objektes und der Objektgesellschaft sowie die Kosten von zwei Bewertungsgutachten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie zum 31. Dezember 2020 ausgewiesen.

Ablösung bestehendes Bankdarlehen

Aus der Valutierung des in Höhe von rund 26.300.000 Euro neu geplanten Darlehens auf der Ebene der Investmentgesellschaft soll das bestehende ursprüngliche Darlehen, das zunächst bis zum 30. Juni 2021 prolongiert wurde, zurückgeführt werden. Dieses Darlehen valutiert zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in Höhe von rund 12.486.000 Euro und ist bis zum Ende des Prolongationszeitraumes tilgungsfrei.

Weitere Finanzierungskosten

Unter dieser Position sind im Wesentlichen eine kalkulierte Bearbeitungsgebühr für die Objektbewertung im Zusammenhang mit dem ab 1. Juli 2021 neu geplanten erhöhten langfristigen Darlehen von 26.300.00 Euro zugunsten der finanzierenden Bank berücksichtigt sowie weitere kalkulierte

Kosten im Zusammenhang mit Neuaufnahme und Ablösung des Darlehens, insbesondere Kosten für die Bestellung der Grundschuld und weitere Notargebühren. Zudem sind Kosten für Verwahrtgelte (Negativzinsen auf Bankguthaben) sowie Zusageprovisionen bzw. Bereitstellungszinsen kalkuliert.

Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)

Für die Konzeption und Strukturierung erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 3% der Summe aller auf den Kapitalkonten I gezeichneten Pflichteinlagen aller Gesellschafter. Zudem erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Vermittlung des neu aufzunehmenden langfristigen Fremdkapitals eine einmalige Vergütung von 1% des vermittelten Fremdkapitals, soweit dieses eine Fristigkeit von mindestens sechs Monaten aufweist. Für die Einrichtung der Treuhandverwaltung der Anteilsklasse 2 erhält die Paribus Trust GmbH eine einmalige Vergütung von 0,25% des eingeworbenen Kommanditkapitals (Anteilsklasse 2). Zudem erhält die Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals eine Vergütung von 2% des neu eingeworbenen Zeichnungskapitals (sofern Neugesellschafter I), zzgl. des Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5% (sofern Neugesellschafter I). Die Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung leitet die Paribus Invest GmbH voraussichtlich ganz oder teilweise an Vertriebspartner weiter. Die genannten Vergütungen verstehen sich jeweils inkl. anfallender Umsatzsteuer.

Weiterhin sind fondsspezifische Aufwendungen wie zum Beispiel für die Erstellung und den Druck der Informationsmaterialien und der Vertriebsdokumentation, für die rechtliche und steuerliche Beratung bei der Erstellung der Vertriebsdokumentation, für die Kosten der Prüfung der Vertriebsdokumenta-

tion sowie für sonstige Nebenkosten (Kosten Notar, Handelsregister, Geldverkehr etc.) kalkuliert.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient als Reserve für unvorhergesehene Ausgaben im Rahmen des Investitionsplanes und zum Ausgleich von Liquiditätsschwankungen über die geplante Laufzeit.

Zeichnungskapital Neugesellschafter/Kapitalerhöhung

Das ursprüngliche Gesellschaftskapital betrug bis zum 31. Dezember 2020 27.600.000 Euro. Hiervon wurden jeweils 5.000 Euro als Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin und als (eigene) Einlage der Treuhandkommanditistin I gehalten. Mit Ablauf des 31. Dezember 2020 erfolgte eine Kapitalherabsetzung in Höhe von 15.229.000 Euro. Hierin enthalten war auch die Herabsetzung der Einlage der Treuhandkommanditistin I um 5.000 Euro.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes beträgt das Gesellschaftskapital 12.371.000 Euro. Hiervon entfallen 12.366.000 Euro auf die Einlage der Treuhandkommanditistin I (Treuhandkommanditistin für „Altgesellschaftler“). Die Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 2.500 Euro. Die Einlage der Treuhandkommanditistin II (Treuhandkommanditistin für „Neugesellschafter“) beträgt 2.500 Euro.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 berechtigt, das Kommanditkapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen. Die Kapitalheraufsetzung soll durch das Einwerben von Zeichnungskapital der Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) ermöglicht werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist neu einzuwerbendes Zeichnungs-

kapital in Höhe von voraussichtlich 31.000.000 Euro geplant. Es ist unterstellt, dass nur Neugesellschafter I Zeichnungsbeträge übernehmen.

Sollte der auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 noch final zu ermittelnde Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft von dem in den Planungsrechnungen unterstellten vorläufigen Wertansatz von rund 49.429.000 Euro abweichen, können sich durch hieraus ergebende von den kalkulierten Zahlungen abweichende tatsächliche Zahlungen auch Abweichungen bezüglich der Höhe des notwendigen einzuwerbenden Zeichnungskapitals der Neugesellschafter und damit beim Umfang der Kapitalerhöhung ergeben. Insbesondere vom endgültig ermittelten Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2020 hängt im Ergebnis auch ab, wie das Verhältnis der Anteilsklassen zueinander ist.

Ausgabeaufschlag

Weiterer Bestandteil des neu einzuwerbenden Eigenkapitals (Zeichnungskapital) in Höhe von planmäßig 31.000.000 Euro ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% des Zeichnungskapitals, demnach bis zu 1.550.000 Euro. Er wird zur Zahlung der weiteren Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung verwendet. Soweit Neugesellschafter II Zeichnungskapital übernehmen, fällt hierauf kein Ausgabeaufschlag an.

Fremdkapital (kalkuliert)

Der bereits im Jahr 2010 aufgelegte geschlossene Fonds hatte am 24. März 2010 einen langfristigen Darlehensvertrag über 13.000.000 Euro nebst Zinssicherungsgeschäft mit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale abgeschlossen. Die Laufzeit endete am 30. Juni 2020. Die Restvaluta dieses Darlehens betrug zu diesem Zeitpunkt 12.486.000 Euro. Mit einem

Nachtrag vom 20. Mai 2020 zum Darlehensvertrag wurde die Laufzeit um ein Jahr bis zum 30. Juni 2021 verlängert. Das Darlehen ist am 30. Juni 2021 in ausstehender Höhe zur Rückzahlung fällig. Während des Prolongationszeitraumes sind quartalsweise nur Zinszahlungen, jedoch keine Tilgungszahlungen zu leisten. Es ist ein fester Zinssatz in Höhe von 1,48% p.a. vereinbart.

Es ist vorgesehen, dass die Investmentgesellschaft zum 1. Juli 2021 einen neuen langfristigen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von rund 26.300.000 Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. November 2029 abschließt. Das Darlehen soll in Teilbeträgen in Höhe von 15.000.000 Euro am 1. Juli 2020 sowie in Höhe von 11.300.000 Euro am 31. Dezember 2021 valuiert werden. Es wurde diesbezüglich zwischen der Investmentgesellschaft und einer deutschen Bank ein Term Sheet abgeschlossen, das wesentliche Eckdaten des geplanten Darlehensvertrages fixiert. Das Darlehen ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes jedoch vertraglich noch nicht fest vereinbart. Es ist geplant, eine endfällige Tilgung sowie spätestens ab 1. Januar 2022 einen festen Zinssatz zu vereinbaren. Bezüglich des Zinssatzes ist der Abschluss einer entsprechenden Konditionenvereinbarung erforderlich. Nach dem 30. November 2029 ist eine entsprechende Anschlussfinanzierung notwendig.

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose¹)²

Mittelverwendung (Prognose)	T-Euro	T-Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Anschaffungs- und Herstellungskosten	63.234		92,13	194,27
1.1 Gutachterlicher Immobilienwert zu 94,797 % ¹		63.182	92,06	194,11
1.2 Kosten Due Diligence und Objektbewertung		51	0,07	0,16
2 Finanzierungskosten	124		0,18	0,38
3 Liquiditätsreserven ²	1.269		1,85	3,90
4 Initialkosten	4.008		5,84	12,31
4.1 Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Treuhandkommanditistin II		1.642	2,39	5,04
4.2 Eigenkapitalbeschaffung inkl. Ausgabeaufschlag		2.170	3,16	6,67
4.3 Weitere Kosten für Dritte		196	0,29	0,60
Gesamtinvestition	68.634		100,00	210,86
Mittelherkunft (Prognose)				
1 Eigenkapital	42.334		61,68	130,06
1.1 Einzuwerbendes Zeichnungskapital Kapitalerhöhung „Neugesellschafter“		31.000	45,17	95,24
1.2 Ausgabeaufschlag		1.550	2,26	4,76
1.3 Eigenkapital „Altgesellschafter“		9.784	14,26	30,06
2 Fremdkapital	26.300		38,32	80,80
Gesamtfinanzierung	68.634		100,00	210,86

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ 5,203% der Anteile an der Objektgesellschaft verbleiben bei Dritten (5,2%) und Paribus (0,03%). ² Bestandsliquiditäten zum 31. Dezember 2020 der Investment- und Objektgesellschaft (Objektgesellschaft zu 94,797%), zzgl. Liquiditätsreserve der Investitionsrechnung der Investmentgesellschaft auf Seite 42.

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)¹⁾²⁾

Die auf der Seite 42 dargestellte Investitions- und Finanzierungsrechnung der Investmentgesellschaft ist zahlungsstrombasiert und zeigt den Neugesellschaftern, wofür und in welcher Höhe die der Investmentgesellschaft zufließenden Mittel aus neuem Zeichnungskapital zzgl. Ausgabeaufschlag und neuem Bankdarlehen im Rahmen der Umstrukturierung der Investmentgesellschaft verwendet werden. Da keine unmittelbare Verwendung der Mittel für die Anschaffung eines Vermögensgegenstandes „Immobilie“ durch die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft stattfindet, kann sie nicht dargestellt werden.

Um dennoch einen Vergleich mit einer „herkömmlichen“ Investitions- und Finanzierungsrechnung im Zusammenhang mit der Anschaffung einer Immobilie zu ermöglichen, ist in der nebenstehenden alternativen Übersicht ein „fiktiver“ Erwerb dargestellt. Hierzu ist in der Mittelherkunft zusätzlich das (anteilige) Eigenkapital der Altgesellschafter einzubeziehen.

Ein fiktiver mittelbarer Erwerb eines Anteils von rund 94,8% an der Immobilie mit einem Verkehrswert von 66.650.000 Euro zzgl. Kosten für Due Diligence und Bewertungen würde zu Anschaffungskosten von 63.234.000 Euro führen. Finanzierungskosten fallen in Höhe von 124.000 Euro an, insbesondere für die Bestellung einer Grundschuld im Zusammenhang mit der Bankfinanzierung sowie für kalkulierte Verwarentgelte und Zusageprovisionen bzw. Bereitstellungszinsen. Es fallen insgesamt Initialkosten für die Auflage der Investmentgesellschaft und den Vertrieb von Anteilen in Höhe von 4.008.000 Euro an. Im Rahmen der Mittelverwendung wird insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund 1.269.000 Euro gebildet, hiervon be-

stehen rund 551.000 Euro aus den zum 1. Januar 2021 übernommenen Nettoliquiditäten auf Ebene der Objektgesellschaft (anteilig zu rund 94,8%) und der Investmentgesellschaft.

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 31.000.000 Euro sowie den zum 31. Dezember 2020 bestehenden Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter (inkl. Anteil Paribus) in Höhe von 12.371.000 Euro, wovon jedoch nur rund 9.784.000 Euro (Wert der Beteiligung abzgl. Sonderentnahme zum 31. Dezember 2020) für die Investition zur Verfügung stehen. Es soll zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 26.300.000 Euro aufgenommen werden.

Cashflow-Prognose der Objekt- und Investmentgesellschaft (Prognose¹)

Objektgesellschaft Bezirksrathaus Köln

Jahr		2021	2022	2023	2024	2025
Mieteinnahmen	T-Euro	2.890	2.890	2.890	2.890	3.478
Verkaufserlös	T-Euro	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	T-Euro	2.890	2.890	2.890	2.890	3.478
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung	T-Euro	196	196	196	196	236
Modernisierungen, Revitalisierungen	T-Euro	1.808	342	342	250	250
Nachhaltigkeit	T-Euro	50	50	50	50	50
Gesellschaftskosten	T-Euro	33	33	34	34	34
Ausgaben gesamt	T-Euro	2.087	622	622	530	571
Cashflow	T-Euro	803	2.268	2.268	2.360	2.907
Stand Liquiditätsreserve 31.12.	T-Euro	487	487	487	487	487

Investmentgesellschaft Bezirksrathaus Köln

Jahr		2021	2022	2023	2024	2025
Beteiligungseinnahmen	T-Euro	761	2.150	2.150	2.237	2.756
Anteiliger Liquidationserlös	T-Euro	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	T-Euro	761	2.150	2.150	2.237	2.756
Fremdverwaltung Paribus KVG	T-Euro	134	134	134	134	134
Gesellschaftskosten	T-Euro	54	55	55	56	56
Verwahrstelle	T-Euro	17	22	23	23	23
Sonstige Kosten	T-Euro	27	27	28	28	29
Zinsen Darlehen	T-Euro	230	276	276	276	276
Tilgung Darlehen	T-Euro	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	T-Euro	462	514	515	517	518
Liquiditätsreserve	T-Euro					
Cashflow	T-Euro	299	1.636	1.634	1.720	2.238
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	T-Euro	26.300	26.300	26.300	26.300	26.300
Klasse 1 Auszahlungen vor Steuern	T-Euro	98	367	367	367	465
In % des NAV 31.12.2020 ²	%	1,00	3,75	3,75	3,75	4,75
Klasse 2 Auszahlungen vor Steuern	T-Euro	78	1.162	1.162	1.162	1.163
In % des Einbringungs-NAV der Einlage ³	%	1,00 ⁴	3,75	3,75	3,75	3,75

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. Dezember 2020 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. ³ Dies entspricht dem Zeichnungskapital. ⁴ Die für 2021 geplante Auszahlung beträgt 1 % p. a. und wird zeitanteilig ab Einzahlung der Pflichteinlage geleistet.

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Verkauf
3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	
0	0	0	0	0	0	0	0	66.650
3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	
236	236	236	236	236	236	236	236	
250	250	250	3.981	0	0	0	0	
50	50	50	50	50	50	50	50	
35	553	36	36	37	37	38	38	
571	1.089	572	4.303	323	324	324	325	487
								Liquiditätsreserve
2.907	2.389	2.906	-825	3.155	3.154	3.154	3.153	67.137
								Liquidationserlös
487	487	487	487	487	487	487	487	

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
2.756	2.265	2.755	-782	2.991	2.990	2.990	2.989	
0	0	0	0	0	0	0	0	63.644
2.756	2.265	2.755	-782	2.991	2.990	2.990	2.989	63.644
134	134	134	134	134	134	134	134	316
57	58	58	59	59	60	61	61	
23	23	23	23	23	23	23	23	
30	30	31	31	32	33	33	34	
276	276	276	308	650	637	623	609	
0	0	0	44	533	547	560	575	24.041
519	520	521	598	1.431	1.432	1.434	1.435	24.357
								1.594
2.237	1.745	2.234	-1.380	1.560	1.558	1.556	1.554	40.881
								Liquidationsauszahlung
26.300	26.300	26.300	26.256	25.723	25.176	24.616	24.041	
465	391	391	0	391	391	391	391	9.808
4,75	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	100,2
1.163	1.240	1.240	0	1.240	1.240	1.240	1.240	31.074
3,75	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	100,2

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft¹

Entwicklung Liquiditätsreserve		2021 ²	2022	2023	2024	2025
Anfangsbestand	T-Euro	807	931	1.038	1.143	1.334
Zuführung	T-Euro	300	1.636	1.635	1.720	2.238
Entnahme/Auszahlungen	T-Euro	-176	-1.529	-1.529	-1.529	-1.627
Endbestand per 31.12.	T-Euro	931	1.038	1.143	1.334	1.945

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Inkl. rund 717.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase.

II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objekt- und Investmentgesellschaft (Prognose¹)

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Die langfristigen Prognoserechnungen der Objektgesellschaft und der Investmentgesellschaft sind zusammenfassende Darstellungen der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung beider Gesellschaften. Sie sollen dem Anleger Gelegenheit geben, die Annahmen über die geplante Laufzeit zu prüfen und die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung zu beurteilen.

Die Investmentgesellschaft besitzt rund 94,8% der Anteile an der Objektgesellschaft. Es sind eine Haltedauer der Anteile an der Objektgesellschaft bis Ende 2033 und ein Verkauf der Immobilie Ende 2033 unterstellt. Die Anleger können auch einen Verkauf zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt beschließen.

Dargestellt wird vorstehend die Prognoserechnung sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft als auch auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Erläuterungen zur Ergebnisprognose für die Objektgesellschaft

Mieteinnahmen

Die Immobilie umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 14.945 m² und 156 Pkw-Stellplätze (Tiefgarage). Die Stadt Köln ist Alleinmieter. Die vereinbarten Mietzahlungen werden in dieser Position dargestellt. Der Mietvertrag läuft bis Ende November 2029.

Der Prognoserechnung wurde der bis 30. November 2029 laufende Mietvertrag mit der Stadt Köln zugrunde gelegt. Mit der Mieterin ist eine Staffelmiete vereinbart, die eine Anhebung der Miete in 5-Jahres-Intervallen vorsieht. Die nächste Staffel-Mieterhöhung erfolgt zum 1. Januar 2025.

Die Prognoserechnung geht davon aus, dass ab dem 1. Dezember 2029 eine langfristige Anschlussvermietung erfolgen wird. Leerstandszeiten sind nicht

unterstellt. Für die Höhe des zukünftig entsprechend erst noch zu vereinbarenden Mietzinses wurde in der Prognoserechnung unterstellt, dass die Anschlussvermietung auf dem Niveau der vereinbarten Nettokaltmiete der Jahre 2025 bis 2029 erfolgen wird. Die kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2030 beträgt somit monatlich rund 19 Euro/Quadratmeter Büro- und Verwaltungsfläche, rund 12 Euro/Quadratmeter Archivfläche und rund 52 Euro/Stellplatz.

Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung

Mit der Objektverwaltung ist die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH beauftragt, die in Subverwaltung die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH beauftragt hat. Die nicht umlagefähigen Kosten für die Objektverwaltung sind durchgehend mit rund 1,8% (inkl. Umsatzsteuer), bezogen auf die Mieteinnahmen, kalkuliert.

Die vermietetseitigen Kosten für die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind durchgehend mit rund 4,8% (inkl. Umsatzsteuer)

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1.945	2.555	2.669	3.271	1.891	1.819	1.746	1.671
2.237	1.745	2.234	-1.380	1.560	1.558	1.556	1.554
-1.627	-1.631	-1.631	0	-1.631	-1.631	-1.631	-1.631
2.555	2.669	3.271	1.891	1.819	1.746	1.671	1.594

er), bezogen auf die Mieteinnahmen, kalkuliert. Dies entspricht für das Jahr 2021 rund 9,20 Euro/Quadratmeter Mietfläche (ab 2025: rund 11,07 Euro/Quadratmeter Mietfläche p.a.).

Sonstige nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind durchgehend mit rund 0,25% (inkl. Umsatzsteuer), bezogen auf die Mieteinnahmen, kalkuliert.

Modernisierungen/Revitalisierungen

Aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters sind kurz- und mittelfristig konkrete Maßnahmen zur Modernisierung/Revitalisierung geplant und die geschätzten Kosten der Umsetzung dieser Maßnahmen kalkuliert. Die geplanten Maßnahmen betreffen insbesondere den baulichen Brandschutz, Arbeiten an den Dach- und Fassadenflächen sowie den vermierterseitigen Anteil an Ersatzbeschaffungen und Modernisierungen bei den haustechnischen Anlagen wie zum Beispiel Aufzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Brandmeldeanlagen sowie der Gebäudeleittechnik. Hierfür wurden im Jahr 2021 rund 1.808.000 Euro (inkl.

Umsatzsteuer) sowie in den Jahren 2022 und 2023 jeweils rund 342.000 Euro (inkl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Insgesamt sind somit in den Jahren 2021 bis 2023 Kosten für Modernisierungen/Revitalisierungen in Höhe von 2.492.000 Euro (inkl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies entspricht rund 167 Euro/Quadratmeter Mietfläche.

Zur Werterhaltung der Immobilie werden neben den kalkulierten laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und zusätzlich zu den konkret geplanten kurz- und mittelfristigen Maßnahmen auch über die weitere Laufzeit Modernisierungen/Revitalisierungen im Objekt notwendig werden. In dieser Position werden die dafür erforderlichen Mittel ab 2024 bis 2028 in Höhe von pauschal 250.000 Euro p.a. (inkl. Umsatzsteuer) abgebildet. Die tatsächliche Höhe und der tatsächliche Anfall von Kosten für Modernisierungen/Revitalisierungen können in den einzelnen Jahren abweichen.

Im Zusammenhang mit einer Revitalisierung des Objektes für die notwendige Anschlussvermietung wurden zusätzlich im Jahr 2029 Kosten in Höhe

von rund 3.981.000 Euro (inkl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies ist ein um rund 500.000 Euro höherer Betrag als die ab 2025 vereinbarte Jahresnettokaltmiete.

Insgesamt sind somit in den Jahren 2024 bis 2029 Kosten für Modernisierungen/Revitalisierungen in Höhe von 5.231.000 Euro (inkl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies entspricht insgesamt für diesen Zeitraum 350 Euro/Quadratmeter Mietfläche.

Nachhaltigkeit

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur Anpassung der Immobilie insbesondere an zeitgemäße Umweltstandards vor. Hierfür soll ab 2021 ein jährliches Budget in Höhe von 50.000 Euro berücksichtigt werden. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen ergibt sich bei einer unterstellten möglichen Haltedauer des Objektes von 13 Jahren demnach ein rechnerisches Budget von 650.000 Euro.

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich nicht um ein Finanzprodukt, welches mit ökologischen oder sozialen Merkmalen gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“ genannt) beworben wird. Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich ebenfalls nicht um ein Finanzprodukt im Sinne von Artikel 9 der Offenlegungsverordnung, bei dem eine nachhaltige Investition im Sinne der vorgenannten Vorschrift angestrebt wird.

Gesellschaftskosten der Objektgesellschaft

Die Gesellschaftskosten der Objektgesellschaft beinhalten Aufwendungen für Buchhaltung, Steuerberatung, Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen, Kontogebühren sowie die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin. Ferner sind hier sonstige Gesellschaftskosten kalkuliert. Für die Position der Gesellschaftskosten – mit Ausnahme der Vergütungen für die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin – wurde ab dem Jahr 2022 mit einer jährlichen Kostensteigerung von 2 % p. a. kalkuliert.

Zudem ist in dieser Position eine Vergütung für die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH kalkuliert, die diese von der Objektgesellschaft für den Abschluss einer Mietvertragsverlängerung oder den Abschluss eines neuen Mietvertrages in Höhe von 1,5 Monatsnettokalmmieten zzgl. Umsatzsteuer erhält. Es wurde unterstellt, dass im Jahr 2027 eine Anschlussvermietung mit der bisherigen Mieterin ab Dezember 2029 auf Basis der zuletzt gezahlten Miethöhe vereinbart werden kann. Dementsprechend sind exemplarisch auf Basis dieses Szenarios rund 517.000 Euro als Vergütung zulasten der Objektgesellschaft im Jahr 2027 kalkuliert.

Cashflow der Objektgesellschaft

Der jährliche Cashflow der Objektgesellschaft ergibt sich aus den Einnahmen abzgl. der Summe der Ausgaben. Die Nettoliquidität der Objektgesellschaft betrug zum 31. Dezember 2020 rund 475.000 Euro. Dieser Betrag ist als Liquiditätsreserve über die Laufzeit durchgehend bei der Objektgesellschaft kalkuliert.

Auszahlungen der Objektgesellschaft

Auszahlungen an die Kommanditisten der Objektgesellschaft erfolgen auf die Kapitaleinlagen. Die Investmentgesellschaft vereinnahmt die Auszahlungen anteilig entsprechend ihrer Beteiligungsquote von rund 94,8%. Der positive Cashflow (Liquiditätsüberschüsse) der Objektgesellschaft soll vollständig über Auszahlungen an die Investmentgesellschaft transferiert werden, soweit nicht auf der Ebene der Objektgesellschaft Liquidität als Liquiditätsreserve zur Zahlung zukünftiger Ausgaben einbehalten wird.

Verkaufsszenario

Es wird eine Veräußerung der Immobilie zum Jahresende 2033 unterstellt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt 66.650.000 Euro und ist damit in Höhe des Verkehrswertes zum 31. Dezember 2020 (Mittelwert der beiden vorliegenden Wertgutachten) kalkuliert. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem rund 19,2-Fachen der für 2033 kalkulierten Jahresnettokalmmiete und setzt voraus, dass für die Immobilie über den 30. November 2029 hinaus eine Anschlussvermietung erfolgt ist.

Der Cashflow bei der Objektgesellschaft ergibt sich aus dem Verkaufserlös zzgl. der Liquiditätsreserve, die annahmegermäÙ durchgehend auf Ebene der Objektgesellschaft vorgehalten wurde. Weitere Kosten für Revitalisierungen sind aufgrund der bereits für 2029 eingeplanten Revitalisierung nicht angesetzt.

Erläuterungen zur Ergebnisprognose für die Investmentgesellschaft

Beteiligungseinnahmen der Investmentgesellschaft

Bei den Beteiligungseinnahmen handelt es sich um die kalkulierten jährlichen Auszahlungen der Liquiditätsüberschüsse der Objektgesellschaft, die anteilig entsprechend der Beteiligungsquote von rund 94,8% auf die Investmentgesellschaft entfallen.

Kosten der externen Fremdverwaltung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des jeweiligen Geschäftsjahres.

Gesellschaftskosten der Investmentgesellschaft

Die Treuhandkommanditistinnen I und II erhalten für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern ihrer jeweiligen Anteilsklasse gegenüber erbringen, eine jährliche Vergütung in Höhe von jeweils bis zu 0,07% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilsklasse (inkl. Umsatzsteuer) des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin erhalten jeweils ab dem Geschäftsjahr 2021 für die Übernahme der persönlichen Haftung bzw. für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inkl. Umsatzsteuer).

Kosten der Verwahrstelle

Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank S. A., Germany Branch beauftragt. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,13% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 17.850 Euro.

Sonstige Kosten der Investmentgesellschaft

Die sonstigen Kosten der Investmentgesellschaft beinhalten insbesondere Aufwendungen für Steuerberatung, für die Prüfung von Jahresabschlüssen und für Kontogebühren. Ferner sind hier Kosten für die jährliche Bewertung der Immobilie durch einen externen Bewerter kalkuliert. Für die gesamte Position der sonstigen Kosten wurde ab dem Jahr 2022 mit einer jährlichen Kostensteigerung von 2% p. a. kalkuliert.

Zinsen Darlehen

Die Investmentgesellschaft hat im Jahr 2010 einen langfristigen Darlehensvertrag über 13.000.000 Euro abgeschlossen, der nach Ablauf der festen Vertragslaufzeit zunächst bis 30. Juni 2021 prolongiert worden ist. Eine Zinsfestschreibung wurde ebenfalls bis zum 30. Juni 2021 vereinbart. Der fixierte Zinssatz beträgt 1,48% p. a. Dieses Darlehen soll zum 30. Juni 2021 zurückgeführt werden. Einzelheiten des abgeschlossenen Darlehensvertrages sind unter Kapitel H., Abschnitt III., Ziffer 2. „Langfristige Fremdfinanzierung“ dargestellt.

Es ist vorgesehen, ein neues Darlehen ab dem 1. Juli 2021 in Höhe von insgesamt rund 26.300.000 Euro aufzunehmen, das in Teilbeträgen in Höhe von 15.000.000 Euro am 1. Juli 2021 sowie in Höhe von 11.300.000 Euro (nach erfolgreicher Einwerbung des Zeichnungskapitals) voraussichtlich am 31. Dezember 2021 valutiert werden soll.

Der Zinssatz für die erste Teiltranche bis 31. Dezember 2021 ist in Höhe von 1,3% p. a. kalkuliert. Zusätzlich fallen im zweiten Halbjahr 2021 Bereitstellungs- und Zinsprovisionen für die zweite Teiltranche an. Es ist geplant, die Zinskonditionen ab Januar 2022 bis Ende November 2029 langfristig zu fixieren. Der Zinssatz auf den Darlehensbetrag in Höhe von 26.300.000 Euro wurde ab 2022 bis Ende November 2029 auf der Grundlage des vorliegenden Term Sheets durchgehend mit 1,05% p. a. kalkuliert. Für die ab 1. Dezember 2029 notwendige Anschlussfinanzierung wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit ein Zinssatz von 2,5% p. a. kalkuliert.

Tilgung Darlehen

Gemäß Vereinbarung zur Prolongation des ursprünglichen Darlehensbetrages sind bis zum 30. Juni 2021 keine Tilgungsbeträge zu leisten. Für das ab 1. Juli 2021 neu geplante Darlehen ist bis zum 30. November 2029 ebenfalls keine Tilgung vorgesehen. Die Prognoserechnung sieht insoweit auf Basis des vorliegenden Term Sheets keine laufende Tilgung vor.

Für die ab 1. Dezember 2029 notwendige Anschlussfinanzierung wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit eine annuitätische Tilgung von 2% p. a. zzgl. ersparter Zinsen kalkuliert.

Tilgung Restvaluta Darlehen

Unter dieser Position wird die Tilgung des zum Ende des Prognosezeitraums nach Veräußerung der Immobilie noch valutierenden restlichen Darlehensbetrages abgebildet.

Cashflow der Investmentgesellschaft

Der jährliche Cashflow der Investmentgesellschaft (Liquiditätsüberschuss) ergibt sich nach Abzug der jährlich kalkulierten Ausgaben von den Beteiligungseinnahmen.

Restschuld Bankdarlehen

Zum Ende des Mietvertrages am 30. November 2029 valutiert das ab 1. Juli 2021 geplante neue Darlehen in Höhe von 26.300.000 Euro noch in Höhe von 100% des Darlehensbetrages, da keine laufende Tilgung unterstellt ist. Zum kalkulierten Ende der Prognoselaufzeit valutiert die ab 1. Dezember 2029 geplante Anschlussfinanzierung noch in Höhe von rund 93% des geplanten neuen Darlehensbetrages.

Geplante Auszahlungen

Bei der Investmentgesellschaft werden zwei Anteilsklassen gebildet. Anteilsklasse 1 wird gebildet durch den eingebrachten Wert der Altgesellschafter, das heißt durch die Verkehrswerte ihrer Anteile an der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2020 abzgl. der Sonderentnahmen von 100%, bezogen auf den ursprünglichen Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter, somit im Ergebnis auf die verbleibenden Nettoinventarwerte der Anteile zum 31. Dezember 2020. Anteilsklasse 2 wird gebildet durch die Kommanditeinlagen der Neugesellschafter I, das heißt der neu einzuwerbenden Anleger (Zeichnungskapital, was wiederum dem Beitrag zum Nettoinventarwert entspricht) sowie durch die Kommanditeinlagen der Neugesellschafter II, das heißt derjenigen Altgesellschafter, die sich an der Kapitalerhöhung durch Übernahme von neuem Zeichnungskapital beteiligen.

Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf das Kapitalkonto 1 eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft. Der Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil wird dabei so berechnet, dass der anteilig auf die Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, entfallende Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2020 nach Abzug

des Sonderentnahmerechts gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags durch die Summe der Anteile der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, dividiert wird.

Es ergibt sich demnach folgender Mechanismus der Berechnung:

$$\text{Ausgabepreis Neugesellschafter} = \frac{\text{Nettoinventarwert Altgesellschafter zum 31.12.2020}}{\sum \text{Anteile Altgesellschafter zum 31.12.2020}}$$

Auf der Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kalkulierten Werte ergibt sich folgender Ausgabepreis für einen Anteil des Neugesellschafters:

$$\text{Ausgabepreis Neugesellschafter} = \frac{9.784.326 \text{ Euro}}{12.371.000 \text{ Anteile}}$$

$$\text{Ausgabepreis Neugesellschafter} = 0,791 \text{ Euro/Anteil}$$

Der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kalkulierte Ausgabepreis für einen Anteil, den ein Neugesellschafter erwirbt, beträgt rund 0,79 Euro.

Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter, bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft, aufgeteilt. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos I des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschaf-

ter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Für das Geschäftsjahr 2021 werden abweichend hiervon das Ergebnis der Investmentgesellschaft sowie alle sonstigen vermögensrechtlichen Ansprüche nach vorstehendem Mechanismus jeweils zeitanteilig verteilt. Hierbei ist bei der Verteilung auf der ersten Stufe bei der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter auf den Zeitpunkt der Zahlung der Pflichteinlage abzustellen. Gleiches gilt für die Verteilung auf der zweiten Stufe.

Die Angabe der Höhe der Auszahlung für die Anteilsklasse 2 erfolgt in Bezug auf das Zeichnungskapital der ab dem 1. Januar 2021 neu beitretenden Anleger. Die Auszahlungen für die Anteilsklasse 2 sind voraussichtlich in den Jahren 2025 und 2026 geringer als die Auszahlungen für die Anteilsklasse 1, da die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (Vertriebskosten) gemäß der Regelung des § 17 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag ausschließlich von den Neugesellschaftern I der Anteilsklasse 2 zu tragen sind und dies durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bemessung der Auszahlungsleistungen planmäßig in den Jahren 2025 und 2026 berücksichtigt werden wird.

Für die Investmentgesellschaft sind laufende Auszahlungen bereits beginnend ab 2021 geplant. Die Auszahlungen sollen für ein Geschäftsjahr jeweils nachträglich zu Beginn des Folgejahres geleistet werden. Für das Jahr 2021 werden die Auszahlungen an alle Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) zeitanteilig ab jeweiliger Einzahlung der Pflichteinlage geleistet (ab dem Kalendertag, der dem Kalendertag des Geldeinganges der Einzahlung auf dem Einzahlungskonto der Investmentgesellschaft folgt). Der Betrag der Auszahlungen für das Jahr 2021 ist hinsichtlich der Anteilsklasse 2

in der Prognoserechnung so kalkuliert, als würden alle Anleger ihre Einlage zum 1. Oktober 2021 einzahlen.

Voraussichtlich für das Jahr 2029 werden aufgrund des Anfalls von umfangreicheren Revitalisierungskosten im Zusammenhang mit der unterstellten Anschlussvermietung Auszahlungen nicht möglich sein. Sie sind daher in der Prognoserechnung nicht kalkuliert. Der geplante Darlehensvertrag wird voraussichtlich eine Regelung („Covenant“) enthalten, wonach die Investmentgesellschaft mit Blick auf den Ende 2029 endenden Mietvertrag eine Anspanverpflichtung in Höhe von 7.000.000 Euro zu erfüllen haben wird, um ggf. bei Nichtverlängerung des Mietvertrages mit der Stadt Köln mehr Revitalisierungskosten im Rahmen einer Neuvermietung zahlen zu können, als in der Prognoserechnung abgebildet ist. Dies würde bedeuten, dass die kalkulierten Auszahlungen für die Geschäftsjahre 2027 und 2028 nur geleistet werden können, wenn zu den beabsichtigten Zahlungszeitpunkten die Anschlussvermietung mit der Stadt Köln vertraglich bereits so zufriedenstellend vereinbart ist, wie dies gemäß Term Sheet aus Sicht der Bank notwendig ist.

Insgesamt sind für die Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2033 laufende Auszahlungen in Höhe von rund 44%, bezogen auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse, geplant (hiervon 1% im Jahr 2021; dies jedoch nur zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Einzahlung der Einlage). Dieser Planwert stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar.

Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, die unerwartete Belastungen oder den Wegfall eingeplanter Erträge kompensieren soll. Die Liquiditätsreserve ist mit Blick

auf die erwarteten Revitalisierungskosten im Zusammenhang mit einer Anschlussvermietung im Zeitverlauf steigend geplant. Die Nettoliquidität der Investmentgesellschaft betrug zum 31. Dezember 2020 rund 90.000 Euro.

Verkaufsszenario

Aus dem Ende des Jahres 2033 auf die Investmentgesellschaft anteilig entfallenden Liquidationserlös der Objektgesellschaft in Höhe von rund 63.644.000 Euro erfolgt die Rückführung der zu diesem Zeitpunkt noch kalkulierten Darlehensvaluta in Höhe von rund 24.041.000 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann eine Transaktionsvergütung für den Verkauf in Höhe von bis zu 0,5% des Verkaufspreises (inkl. Umsatzsteuer) erhalten. Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 1.594.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund 40.881.000 Euro, die insgesamt eine „Schlussauszahlung“ in der dargestellten Höhe für beide Anteilsklassen ermöglichen würde.

Sensitivitäten¹

			Gesamtmittelrückfluss vor Steuern in %
Zinssatz p. a. Anschlussfinanzierung 07/2021 – 11/2029	0,75%	Abweichung von Prognose	144,86
	1,05%	Prognose	143,23
	1,45%	Abweichung von Prognose	141,06
Zinssatz p. a. Anschlussfinanzierung 12/2029 – 12/2033	1,50%	Abweichung von Prognose	145,83
	2,50%	Prognose	143,23
	3,50%	Abweichung von Prognose	140,76
Nettokaltmiete p. a. ab 12/2029	2.782.000 Euro	Abweichung von Prognose	137,08
	3.478.000 Euro	Prognose	143,23
	4.174.000 Euro	Abweichung von Prognose	149,38
Kosten in Euro pro qm Mietfläche für Modernisierungen/ Revitalisierungen 2024 – 2029	250 Euro	Abweichung von Prognose	146,70
	350 Euro	Prognose	143,23
	450 Euro	Abweichung von Prognose	139,76
Verkaufsfaktor 2033	17,16	Abweichung von Prognose	127,12
	19,16	Prognose	143,23
	21,16	Abweichung von Prognose	159,29

¹ Für einen Neugesellschafter mit Beitritt und Einzahlung zum 1. Oktober 2021.

III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten¹

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages verdeutlichen.

Für die nach Beendigung des bestehenden Darlehens ab 1. Juli 2021 notwendige **Anschlussfinanzierung**, die bis November 2029 abgeschlossen werden soll, wurde in der Prognoserechnung ein Zinssatz von 1,05% p. a. angenommen. Eine Reduzierung auf 0,75% p. a. führt zu einer Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 144,86%. Ein höherer Zinssatz von 1,45% p. a. würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 141,06% führen.

Für die **Anschlussfinanzierung** ab Dezember 2029 wurde in der Prognoserechnung ein Zinssatz von 2,5% p. a. angenommen. Eine Reduzierung auf 1,5% p. a. führt zu einer Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 143,55%. Ein höherer Zinssatz von 3,5% p. a. würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 142,93% führen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. auf einer **Anschlussvermietung** ab Dezember 2029 durchgehend bis Ende 2033 zu einem Mietzins in gleicher Höhe wie im letzten Jahr der Mietvertragslaufzeit 2029. Leerstandszeiten ohne Mieteinnahmen sind nicht unterstellt. Reduziert sich der Mietzins im Rahmen der Anschlussvermietung um 20%, ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 137,08%. Erhöht sich der Mietzins für die Anschlussvermietung um 20%, führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 149,38%. Der Verkaufspreis wurde dabei gegenüber dem Basisszenario unverändert kalkuliert.

In der Prognoserechnung sind in den Jahren 2024 bis 2029 **Kosten für Modernisierungen/Revitalisierungen** in Höhe von insgesamt rund 350 Euro/Quadratmeter Mietfläche kalkuliert. Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von insgesamt rund 450 Euro/Quadratmeter Mietfläche würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 139,76% führen. Eine Reduzierung auf rund 250 Euro/Quadratmeter Mietfläche führt zu einer Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 146,70%.

Für den Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein **Verkaufsfaktor** von 19,16, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2033, unterstellt. Dies entspricht einem Wert von 66.650.000 Euro und damit dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2020. Ein Verkaufsfaktor von 17,16 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 127,12%, und aus einem Verkaufsfaktor von 21,16 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 159,29%.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven“ Faktoren zusammen eintreten, würde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 195,20% erhöhen. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 85,20% und somit zu einem teilweisen Kapitalverlust.

Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter (Prognose¹)

Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichner mit einer Nominalbeteiligung in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter; Anteilsklasse 2)

Beitritt und Einzahlung zum 1. Oktober 2021, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag

Jahr		2021	2022	2023	2024	2025
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode Euro	104.626	101.882	99.128	96.097	93.668
2	Eigenkapitaleinzahlung inkl. Ausgabeaufschlag Euro	-105.000	0	0	0	0
3	Gewinnauszahlung Euro	0	0	0	0	2.311
4	Eigenkapitalrückzahlung Euro	250	3.750	3.750	3.750	1.439
5	Auszahlungen der Periode insgesamt² Euro	250	3.750	3.750	3.750	3.750
6	Steuerzahlungen ³ Euro	-123	1.005	996	718	1.321
7	Summe des Mittelrückflusses nach Steuern Euro	374	2.744	2.754	3.032	2.429
8	Haftungsvolumen Euro	0	0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende) Euro	64.486	64.486	64.486	64.486	64.486

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. **3** Steuerzahlungen oder Steuererstattungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Summe
91.237	87.984	85.300	82.459	79.611	76.777	73.957	-29.087	
0	0	0	0	0	0	0	0	-105.000
3.750	3.034	3.987	0	0	2.548	3.701	23.904	43.236
0	966	13	0	4.000	1.452	299	80.334	100.000
3.750	4.000	4.000	0	4.000	4.000	4.000	104.238	143.235
1.319	746	1.315	-2.841	1.152	1.165	1.179	1.194	9.148
2.431	3.254	2.685	2.841	2.848	2.835	2.821	103.044	134.087
0	0	0	0	0	0	0	0	0
64.486	64.486	64.486	64.378	63.071	61.730	60.356	0	

IV. Erläuterungen zur Kapitalrückflussrechnung (Prognose¹)

Mit Beitritt sind 100 % des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag zur Einzahlung fällig. Die erste Auszahlung erhalten die neu beitretenden Anleger planmäßig für das Jahr 2021 (geplant in Höhe von 1 % p. a., zeitanteilig ab Einzahlung der Pflichteinlage, hier unterstellt zum 1. Oktober 2021). Die Berechnungen der Eigenkapitalrückzahlung sowie der Gewinnausschüttung basieren auf den Grundsätzen des HGB und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebniszuweisung für die Anteilsklasse 2. Aus der Prognose ist ersichtlich, dass voraussichtlich erstmals 2025 auf die Auszahlungsbeträge an die Anleger auch (handelsrechtliche) Gewinnanteile entfallen; in den Auszahlungen der Vorjahre sind voraussichtlich keine Gewinnanteile enthalten. Die Berechnung der Steuerzahlungen beruht auf den kalkulierten steuerlichen Ergebnissen der Anteilsklasse 2, die aus der Ergebnisprognose der Objekt- und Investmentgesellschaft und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages abgeleitet wurden.

Das Haftungsvolumen entspricht 10 % der Pflichteinlage des Anlegers. Bereits mit Beitritt des Anlegers haftet dieser unmittelbar mit seiner vollen Haftsumme, wobei die Haftung ausgeschlossen ist, sobald die Haftsumme eingezahlt ist. Die Haftung des Kommanditisten kann bei einem bestimmten Verlauf der Investition wieder aufleben. Das Eigenkapitalkonto wird jährlich um den handelsbilanziellen Verlust bzw. Gewinn reduziert bzw. erhöht. Entspricht der Stand des Eigenkapitalkontos nach Auszahlungen an den Anleger mindestens noch der Haftsumme, bleibt die unmittelbare Haftung des Anlegers ausgeschlossen. Andernfalls lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf, soweit die Differenz durch Auszah-

lungen entstanden ist. Für die abgebildete Laufzeit kommt es in der Prognose zu keinem Wiederaufleben der Haftung.

Für das Jahr 2029 sind keine Auszahlungen geplant, da der bestehende Mietvertrag mit der Stadt Köln Ende 2029 endet und voraussichtlich umfangreichere Revitalisierungsaufwendungen im Zusammenhang mit einer Anschlussvermietung für die Immobilie anfallen werden. Die Auszahlungen für die Jahre 2027 und 2028 können gemäß den Regelungen des vorliegenden Term Sheets bzw. gemäß den voraussichtlichen Regelungen des noch abzuschließenden Kreditvertrages nur geleistet werden, wenn zu diesen Zeitpunkten bereits die Anschlussvermietung ab Ende 2029 vertraglich geregelt ist und den Mindestvorgaben des Term Sheets zur Mietvertragsdauer und Höhe des Nettokaltmietzinses entspricht.

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

G. Beschreibung der Immobilie

Das Investitionsobjekt der Investmentgesellschaft ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das Ende 1999 fertiggestellt wurde und bis Ende November 2029 an die Stadt Köln vermietet ist.

I. Immobilienstandort

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands mit fast 1,1 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt in Nordrhein-Westfalen, dem mit rund 18 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichsten und wirtschaftsstärksten Bundesland Deutschlands. Damit nimmt Köln in vielerlei Hinsicht eine besondere Stellung im Westen Deutschlands ein. Die Stadt ist als Mittelpunkt einer Region mit rund 4 Millionen Einwohnern ein bedeutender Wirtschaftsstandort in Deutschland. Das Stadtgebiet erstreckt sich beiderseits des Rheins und ist administrativ in neun Stadtbezirke gegliedert.

Der Stadtbezirk Köln-Nippes ist linksrheinisch gelegen. Der Stadtbezirk umfasst sieben Stadtteile. Der gesamte Stadtbezirk ist nach dem eigentlichen Stadtteil Nippes benannt. Köln-Nippes grenzt im Süden an die Innenstadt. Der gesamte Stadtbezirk hat knapp 120.000 Einwohner. Die Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen und der 1999 erfolgte Neubau des Bezirksrathauses Köln waren wichtige Signale für die künftige Entwicklung des Stadtbezirkes. Durch gezielte Immobilienentwicklungen wurde das Wohnumfeld im Bezirk sukzessive aufgewertet. In der Folge kam es zu einem Zuzug

meist kaufkraftstarker Einwohner und einer Durchmischung der Wohnbevölkerung mit positiven Effekten auf die Stadtteillagen. So zählt zum Beispiel die Neusser Straße, an der das Bezirksrathaus gelegen ist, zu den klaren Gewinnern dieser Entwicklung.

Der deutsche Markt für Immobilien-Investments ist im Jahr 2020 mit einem Gesamtumsatz von knapp 60 Milliarden Euro deutlich unter dem Volumen des Jahres 2019 geblieben, bewegte sich jedoch auf Basis historischer Durchschnittswerte damit immer noch auf hohem Niveau. Von der Nachfrage haben vor allem A-Standorte profitiert, auf die insgesamt rund 32 Milliarden Euro entfielen. In Köln betrug das Transaktionsvolumen knapp 1,4 Milliarden Euro. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 25 Milliarden Euro wurde im Jahr 2020 auch auf dem Teilmarkt für Büro-Investments der Vorjahreswert in Höhe von knapp 39 Milliarden Euro deutlich unterschritten. Die immer noch starke Nachfrage sowie der unverändert positive Rendite-Spread zu alternativen Anlageformen haben den Druck auf die Renditen aufrechterhalten, sodass die Spitzenrendite in der Tendenz weiter nachgab. Ende 2020 wurde sie für den Büroimmobilienmarkt Köln mit 3% angegeben.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Lockdowns waren auch bezüglich der Marktaktivitäten bei den Vermietungen im Kölner Büromarkt zu beobachten. Der Flächenumsatz bei den Vermietungen betrug im Jahr 2020 – nach etwas mehr als 300.000 m² im Jahr 2019 – nur noch

rund 210.000 m². Basis waren insbesondere die mittleren und kleinteiligen Segmente. In der Kategorie über 10.000 m² erfolgten im letzten Quartal 2020 drei Abschlüsse. Auf den Bereich der öffentlichen Verwaltung entfielen im Jahr 2020 in Köln rund 19% des Flächenumsatzes.

Im Teilmarkt Ossendorf-Nippes wurde im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von rund 19.000 m² (Vorjahr: 47.000 m²) registriert. Seit Jahren ist der Büromarkt in Köln im Trend durch einen stetigen Leerstandsabbau gekennzeichnet, allerdings hat der Leerstand in 2020 wieder zugenommen. Der Leerstand im Teilmarkt Ossendorf-Nippes betrug Ende 2020 rund 32.000 m². Im Bau waren Flächen von rund 48.000 m², davon rund 15.000 m² noch verfügbar. Das verfügbare Flächenangebot betrug Ende 2020 somit rund 47.000 m².

Während die Büroflächennachfrage aufgrund des angespannten konjunkturellen Umfeldes zwar gesunken ist, insgesamt jedoch wieder eine positive Entwicklung im Jahresverlauf erwartet wird, ist die Marktsituation im modernen Segment von einem knappen Angebot gekennzeichnet. Die Spitzenmiete – die jedoch nur ein sehr kleines Marktsegment in der City umfasst – notierte Ende 2020 bei rund 26 Euro/Quadratmeter/Monat. Die Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet liegt bei rund 15,20 Euro/Quadratmeter/Monat. Für den Teilmarkt Ossendorf-Nippes wurden Ende 2020 für die Mietpreise ein Höchstpreis von 15,70 Euro/Quadratmeter/Monat und ein Durchschnittspreis von 13,50 Euro/

Quadratmeter/Monat erzielt. Auf die zukünftige Entwicklung dieser Kennziffern hat u. a. Einfluss, in welchem Maße Fertigstellungen neuer, moderner Flächen erfolgen und entsprechend neue und höherpreisige Büroräume bezogen werden können.

Vorstehende Angaben zum deutschen Immobilien-Investmentmarkt und zum Vermietungsmarkt in Köln sind Publikationen der BNP Paribas Real Estate entnommen (At a Glance: Investmentmarkt Deutschland Q4/2020 sowie Büromarkt Köln Q4/2020; jeweils Stand 31. Dezember 2020).

Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Investmentgesellschaft zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft.

II. Lage des Grundbesitzes

Der Standort der Immobilie befindet sich rund 4 km nördlich der Kölner Innenstadt am nördlichen Rand des Stadtteils Nippes im Stadtteil Weidenpesch direkt an der Neusser Straße, an der Kreuzung Neusser Straße/Niehler Gürtel, und somit in zentraler Lage im Stadtbezirk Nippes. Die Neusser Straße ist eine der Hauptverkehrsverbindungen aus der Kölner Innenstadt in Richtung Norden. Die Umgebung der Immobilie ist geprägt durch eine Mischnutzung zu Wohn- und Geschäftszwecken, jedoch ohne bedeutsamen Büroflächenanteil.

Das Objekt ist sehr gut an den Kölner öffentlichen Nahverkehr angebunden. Vor dem Gebäude befinden sich die U-Bahn-Haltestelle „Neusser Straße/Gürtel“ mit den U-Bahn-Linien 12, 13 und 15 sowie eine Bushaltestelle für die Linien 121, 134 und 137. Auch mit dem Auto ist das Objekt durch seine Lage direkt an der Bundesstraße 9 gut zu erreichen. An den überregionalen

Verkehr ist das Objekt aufgrund der kurzen Entfernungen zu den Auffahrten zu der BAB 1, BAB 3 und BAB 57 ebenfalls gut angebunden.

III. Gebäude

Das Gebäude erstreckt sich entlang des Niehler Gürtels von Ost nach West und besitzt im östlichen Bereich eine markante, vom Erdgeschoss bis unter ein Glasdach über dem sechsten Obergeschoss reichende Rotunde (Rundbau). Die in der Rotunde befindliche Eingangshalle markiert in architektonisch einprägsamer Weise den Hauptzugang und verleiht dem Gebäude einen repräsentativen Charakter. Die über alle Stockwerke reichende kreisrunde Innenhalle im Rundbau erschließt über offene Galerien die unmittelbar anliegenden Büroräume.

Das zweite bis fünfte Obergeschoss sind als klassische Mittelfluranlage konzipiert. Die Büroräume sind als Einzel- und Gruppenräume gebaut. Das erste Obergeschoss erweitert sich rückseitig um rund 5 Meter, um die größeren Seminar- und Schulungsräume aufnehmen zu können. Gegenüber dem ersten Obergeschoss ist das Erdgeschoss um weitere rund 3 Meter erweitert. Hier sind die Schalterhalle des Bezirksrathauses Köln, die Stadtteilbibliothek sowie weitere größere Veranstaltungsräume der Volkshochschule platziert.

Der Haupteingang liegt an der Kreuzung und führt in die zentrale Innenhalle. Eine Doppelaufzugsgruppe ist mit allen Stockwerken (außer dem Untergeschoss) verbunden. Das Gebäude besitzt ein Haupttreppenhaus und zwei Nebentreppenhäuser.

Die oberen Stockwerke werden der Länge nach durch einen Mittelflur erschlossen, der sich im östlichen Bereich zu der Rotunde erweitert. Flur- und Bürozimmerwände sind als nicht tragende Leichtbauwände ausgebil-

det, die es gestatten, die jeweiligen Hauptnutzflächen spezifisch auszubauen. Die Lage der Treppenhäuser und der WC- und Nebenraumkerne erlaubt eine flexible Nutzungsaufteilung, da die Obergeschosse unter Beachtung der brandschutztechnischen Vorschriften jeweils in maximal vier bis fünf Einzelnutzungen aufgeteilt werden können. Das Erdgeschoss bietet die Möglichkeit, in Teilbereichen direkt von außen zugängliche gewerbliche Flächen einzurichten.

Der Hauptzugang sowie der Erdgeschossboden der Rotunde sind mit einem dauerhaften Betonwerkstein ausgelegt. Gleiches gilt für die solide gestalteten Treppenhäuser.

Die im Bereich der Nebenraumzonen angeordneten stockwerkweisen gebäudetechnischen Funktionsräume (Elektro-Unterverteilungen, Serverräume) erlauben im Zusammenhang mit dem in den Bodenfluren vorhandenen Doppelboden die Elektro- und Datenversorgung der Nutzflächen.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechend guten und ordentlichen Zustand. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als einfach bis mittel einzustufen. Unter Berücksichtigung der für die Jahre 2021 bis 2023 geplanten und budgetierten Maßnahmen bezüglich der festgestellten Instandsetzungen/Revitalisierungen und der sorgfältigen Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Grundsatz von einem betriebssicheren Betrieb und einem alterstypisch guten technischen Zustand auszugehen. Viele Anlagen der Gebäudetechnik stammen aus dem Baujahr 1999 und erreichen mittel- bis langfristig das Ende der typischen technischen Lebenszeit.

Baubeschreibung**Allgemeine Daten**

Baujahr	1999
Grundstücksfläche	Rund 7.773 m ²
Bruttogrundfläche (DIN 277(a))	Rund 16.736 m ² oberirdisch/rund 5.669 m ² unterirdisch
Geschosse oberirdisch	7
Geschosse unterirdisch	1
Mietfläche Erdgeschoss und Obergeschosse	14.279,81 m ² (Büro- und Verwaltungsnutzung)
Mietfläche Untergeschoss	664,77 m ² (Nebenraumnutzung)
Pkw-Stellplätze, gesamt	156 (Tiefgarage)

Nutzflächen**Nutzung**

Untergeschoss	Tiefgarage, Lager, Technik, Sondernutzungen
Erdgeschoss	Eingang, Schalterhalle, Stadtteilbibliothek, Volkshochschule
1. Obergeschoss	Büros, Stadtteilbibliothek, Volkshochschule
2. bis 6. Obergeschoss	Büros, Verwaltung
Drittverwendungsfähigkeit	Kleinteilig ab rund. 300 m ² Mietfläche möglich

Baukonstruktion

Gründung	Flachgründung mit Platten- und Streifenfundamenten
Tragkonstruktion	Stahlbetonskelettbau mit Flachdecken in den Obergeschossen; aussteifende Treppenhauskerne und Wandscheiben aus Stahlbeton, teilweise Mauerwerks-wände
Dach	Hauptdach über 5. und 6. Obergeschoss als Stahlbetondecke mit Flachdachabdichtung; 5. Obergeschoss mit Kiesauflage; Rotundendach über 6. Obergeschoss als verglaste Metallkonstruktion; Außendächer über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Stahlbetondecke mit Flachdachabdichtung und Gründachgestaltung; Dach über Tiefgarage als Stahlbetondecke mit Flachdachabdichtung und Gründachgestaltung
Außenfassade	Gleichmäßig gerasterte Lochfassade mit Doppel- und Einzelfenstern im 2. bis 6. Obergeschoss und gekoppelten Fensterelementen im Erd- und 1. Obergeschoss. Massive Wandflächen außenseitig mit Verblendmauerwerk aus Betonsteinen bekleidet; im 5. und 6. Obergeschoss mit Zinkblech verkleidet. Fenster aus Aluminium im Farbton „farblich blau beschichtet“; außen liegender Sonnenschutz an den Büroräumen der Südfassade, Treppenhäuser großflächig verglast als Pfosten/Riegel-Konstruktion
Standardbüroausstattung	Estrich in den Büroräumen, Büroflächen teilweise mit Doppelboden; Bodenbelag aus Kugelgarnteppich; Massivdecken und Wände mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen; Elektro-Sockelkanal; Grundbeleuchtung mittels Deckenaufbauleuchten; Warmwasserheizkörper mit Thermostatventil. Geflieste WC-Anlagen und Teeküchen jeweils an den Treppenhauskernen
Lärm- und Immissionsbelastung	Objekt ist innerstädtisch gelegen und daher Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Dem wird primär durch Fensterschallschutz entgegengewirkt
Heizung	Gasheizung, 2 Gaskessel
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung der Büroräume. Teilweise mechanische Entlüftung innen liegender Räume; Entrauchungsanlage für die zentrale Rotundenhalle; Tiefgarage wird CO ₂ -gesteuert mechanisch entlüftet
Kühlung	Bereichsweise als Umluftkühlung vorhanden und nachrüstbar
Sanitär	Trinkwasserversorgung aus dem städtischen Netz. Je Geschoss mehrere Sanitärgruppen getrennt für Damen und Herren; Warmwasserversorgung dezentral
Elektroversorgung	Stromversorgung aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke
Brandschutz	Unter Berücksichtigung und sorgfältiger Umsetzung der für die Jahre 2021 bis 2023 geplanten und budgetierten Maßnahmen bezüglich Instandsetzungen/Revitalisierungen grundsätzlich entsprechend den behördlichen Vorschriften
Aufzüge	3 Personenaufzüge
Zahl der Eingänge	1 Hauptzugang und 1 Nebenzugang
Außenanlagen	Gärtnerisch gestaltete Außenanlage im rückwärtigen Bereich mit Versickerungsrigole

G. Beschreibung der Immobilie

Nachhaltigkeit

Aufgrund der beabsichtigten langfristigen Orientierung der Immobilieninvestition wird die Berücksichtigung bestimmter ESG-Kriterien zunehmend noch stärker in den Vordergrund rücken (ökologische und soziale Kriterien sowie Fragen einer guten Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance – kurz ESG)). Hierzu zählen bei einer Immobilie beispielsweise Wasser- und Energieeffizienz oder die Baubiologie. Es hat sich eine Vielzahl von Zertifizierungen und Labels etabliert, die interessierten Investoren die Einhaltung verschiedener ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitsstandards bei „ihrer“ Immobilie signalisieren.

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur Anpassung der Immobilie insbesondere an zeitgemäße Umweltstandards vor. Hierfür ist ab 2021 ein jährliches Budget bei der Objektgesellschaft kalkuliert.

Es ist angedacht, zunächst CO₂-Zertifikate im Gegenwert des Energieverbrauchs der Immobilie zu erwerben und so den ökologischen Fußabdruck der Immobilie zu reduzieren mit dem weiteren Ziel, ihn später so weit wie möglich neutral gestalten zu können. In den Folgejahren soll versucht werden, gemeinsam mit der Stadt Köln als Mieter hierfür einen Maßnahmenplan zu erarbeiten.

Bereits im Jahr 2013 hat der Mieter mit dem Bezirksrathaus Köln an der Initiative „Smart City Cologne“ teilgenommen. Über die Installation von Mess-, Steuerungs- und Beleuchtungstechnik im Gesamtwert von rund 52.000 Euro wurde der Stromverbrauch messbar minimiert. Je nach verwendetem Leuchtmittel betrug die Energieersparnis zwischen 40 % und 70 %.

Es können grundsätzlich neben ökologischen Themen, wie zum Beispiel Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, Gebäude-Energieeffizienz, Abfallmanagement oder auch Wasserverbrauch, auch soziale Themen, wie zum Beispiel Sicherheit am Arbeitsplatz, Arbeitsbedingungen und Mitarbeiterinteressenvertretung, berücksichtigt werden. Aber bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes sind bestehende und noch einzuwerbende Anleger an einer Immobilieninvestition beteiligt, die neben einem finanziellen Ertrag durch die Bereitstellung von Flächen für öffentliche Verwaltungsleistungen und öffentliche Versorgung durch Stadtteilbibliothek und Volkshochschule auch einen sozialen Nutzen stiftet.

Für den Bereich Governance/gute Unternehmensführung etablieren sich Standards für zum Beispiel Risikomanagement, Whistleblowing oder Transparenz.

H. Rechtliche Grundlagen

I. Investmentgesellschaft

1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Auflegung, Vertriebsanzeige, Rechtsform und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde am 23. September 2009 als Kommanditgesellschaft unter der Firma FHH Immobiliengesellschaft Alpha mbH & Co. KG mit Sitz in 20099 Hamburg, An der Alster 45, gegründet und am 1. Dezember 2009 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 110849 eingetragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 17. Juni 2020 wurde eine Umfirmierung der Investmentgesellschaft in FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG beschlossen. Jetziger Sitz der Investmentgesellschaft ist in 22767 Hamburg, Königstraße 21. Die Investmentgesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Der beabsichtigte Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft wurde der BaFin am 26. März 2021 angezeigt. Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem der erste Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist (Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts maßgeblich).

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

2. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung

der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, sowie
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der Investmentgesellschaft sind insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von 94,8% der Anteile an der Objektgesellschaft, die die Immobilie erworben hat.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

3. Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Komplementärin der Investmentgesellschaft ist die FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt), Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nr. HRB 147 720 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Sie hat keine Einlage erbracht und ist am Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Die Komplementärin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, ihre Stellung als Komplementärin der Investmentgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine eintrittsbereite neue persönlich haftende Gesellschafterin zu übertragen, wenn die neue persönlich haftende Gesellschafterin die gleiche Rechtsform aufweist und den gleichen Gesellschafterhintergrund hat wie die übertragende und ausscheidende Komplementärin. Die Kosten dieser Übertragung trägt die ausscheidende Komplementärin.

Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nr. HRB 97 333 (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ genannt) mit einer auf dem Kapitalkonto I verbuchten Einlage von 2.500

Euro (nachfolgend „Pflichteinlagen“ genannt) bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von 250 Euro. Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einzelvertretung befugt. Sie ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, ihre Geschäftsführungsaufgaben auf Dritte zu übertragen. Insbesondere ist sie berechtigt und verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft auf Dritte, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, zu übertragen. Hierzu hat die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft am 4. Januar 2021 mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB einen Fremdverwaltungsvertrag geschlossen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt.

Treuhandkommanditistin I für die Gesellschafter, die vor dem 1. Januar 2021 der Investmentgesellschaft beigetreten sind (nachfolgend „Altgesellschafter“ genannt), ist die FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 81 679 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“ genannt) mit einer Pflichteinlage von 5.000 Euro bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von 500 Euro. Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021 ist die Pflichteinlage auf 0 Euro herabgesetzt worden. Im Rahmen des Beitritts der Altgesellschafter hatte die Treuhandkommanditistin I ihre Pflichteinlage um 27.590.000 Euro auf insgesamt 27.595.000 Euro erhöht und war mit einer Haftsumme von insgesamt 2.759.500 Euro in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen.

Nach dem 1. Januar 2021 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft beteiligen. Treuhandkommanditistin für Neugesellschafter mit einer Pflichteinlage von zunächst 2.500 Euro und einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von zunächst 250 Euro ist die Paribus Trust GmbH Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 95 393 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“, Treuhandkommanditistin I und Treuhandkommanditistin II gemeinsam „Treuhandkommanditistinnen“ genannt).

4. Laufzeit der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist mit einer Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2033 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt).

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anders. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin einmal oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft am Laufzeitende der Invest-

mentgesellschaft und/oder

- ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Im Übrigen können die Gesellschafter während der Dauer der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen kündigen. Die Kündigung ist schriftlich an die Investmentgesellschaft zu richten. Die Treuhandkommanditistinnen können die von ihnen gehaltenen Beteiligungen auch teilweise nach Weisung der Treugeber aus wichtigem Grund kündigen.

5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger

Im Folgenden werden die Anteile und die wesentliche Rechtsstellung der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft näher dargestellt, die sich insbesondere aus den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag ergeben. Die vollständigen Anlagebedingungen und der vollständige Gesellschaftsvertrag sind in diesem Verkaufsprospekt im Kapitel N. bzw. im Kapitel O. abgedruckt.

a) Art der Beteiligung

Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft, einer Personengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg. Die Neugesellschafter treten der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II bei.

b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter

Das Gesellschaftskapital beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes 12.371.000 Euro. Es wurde von ursprünglich 27.600.000 Euro mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 um 15.229.000 Euro herabgesetzt.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Den Altgesellschaftern wird ein erstrangiges Bezugsrecht (nachfolgend „erstrangiges Bezugsrecht“ genannt) auf eine Übernahme eines ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft entsprechenden Teils des Erhöhungskapitals gewährt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist ein Erhöhungskapital in Höhe von 31.000.000 Euro beabsichtigt.

Nach dem 1. Januar 2021 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages (vgl. Kapitel O.) an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Neugesellschafter beteiligen sich regelmäßig an der Investmentgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren. Die Treuhandkommanditistin II ist von den Gesellschaftern un-

widerruflich bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Investmentgesellschaft als Treugeber bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung anzunehmen.

Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, abweichend von § 6 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages Neugesellschafter nicht als Treugeber, sondern als Direktkommanditisten in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, wobei die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind. Insofern ist die Treuhandkommanditistin II von den Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin das Angebot eines Neugeschafter auf (unmittelbaren) Beitritt zur Investmentgesellschaft als Kommanditist bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung anzunehmen und die erforderlichen Handelsregisteranmeldungen vorzunehmen. Das Angebot kann nur durch Einreichung der vollständig ausgefüllten Beitrittserklärung erfolgen. Die ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung ist bei der Treuhandkommanditistin II einzureichen. Die Treuhandkommanditistin II nimmt diese grundsätzlich einmal monatlich zum Monatsletztten eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitrittserklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des beitretenden Kommanditisten besteht. Der beitretende Kommanditist verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang

der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II schriftlich informatorisch über seinen Beitritt unterrichtet.

Der Ausgabepreis für Anteile an der Investmentgesellschaft entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages von bis zu 5% und muss mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag ist nur von den Neugesellschaftern I geschuldet.

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft nur Anleger im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB beitreten, das heißt solche Anleger,

- die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro (exkl. Ausgabeaufschlag) zu investieren,
- die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) KAGB),
- deren Sachverstand, deren Erfahrungen und Kenntnisse die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft bewertet hat, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EG genannten Anleger verfügt (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB),
- bei denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauf-

- tragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass sie in der Lage sind, ihre Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken zu verstehen, und dass eine solche Verpflichtung für die betreffenden Anleger angemessen ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB),
- denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die Bewertung nach § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB vorgenommen hat und die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB genannten Voraussetzungen gegeben sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. ee) KAGB).

Auf Altgesellschafter und Neugesellschafter II sind die vorstehend genannten Anforderungen nicht anwendbar.

Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ist ausgeschlossen. Ausgeschlossen von einer Beteiligung als Anleger sind ferner sämtliche Personen, die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Green-card) sind.

Die Pflichteinlage und die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden Kommanditisten müssen stets im Verhältnis 100 : 10 zueinander stehen. Dies gilt für Treuhandkomman-

ditisten entsprechend. Durch die Eintragung der jeweiligen Kommanditisten in das Handelsregister wird die Haftung dieser Kommanditisten den Gläubigern des Investmentvermögens gegenüber auf ihre in das Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die Haftung ist ausgeschlossen, sobald die Haftsumme in das Investmentvermögen eingelegt wird (vgl. §§ 171 ff. HGB). Werden die Einlagen durch Ausschüttungen (insbesondere Entnahmen) jedoch unter die Haftsumme gemindert, so lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf. Das gilt auch, soweit Ausschüttungen (Entnahmen) getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist (vgl. § 172 Absatz 4 in Verbindung mit § 171 Absatz 1 HGB). Bei Konkretisierung der Haftung (zum Beispiel Illiquidität des Investmentvermögens) wären insofern erhaltene Ausschüttungen (Entnahmen) von den Kommanditisten ganz oder teilweise zurückzuzahlen.

Die von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie zusätzlich der von Neugesellschaftern I übernommene Ausgabeaufschlag sind zehn Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 1. Januar 2021 einzuzahlen. Die Einzahlungen der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie eines nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages geschuldeten Ausgabeaufschlags erfolgen auf ein von der Investmentgesellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft.

Erfüllt ein Neugesellschafter seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Kommanditisten wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetra-

ges aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft verlangen, dass der gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossene Kommanditist der Investmentgesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, ersetzt. Bereits geleistete Einlagen können mit diesem Auslagenerstattungsanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Investmentgesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben, spätestens jedoch mit Liquidation der Gesellschaft. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten insoweit nicht zu, wie er seine Einzahlungsverpflichtung nicht erbracht hat. Hinsichtlich des Verzugschadens, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung des Beteiligungsbetrages bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die Regelungen gemäß § 8 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages.

Sollte sich während der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft herausstellen, dass zur Umsetzung der Investitionen ein geringerer Kapitalbedarf ausreichend ist, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft vorzeitig zu beenden. Dies gilt auch für den Fall, dass eine neue Gesetzeslage eine vorzeitige Schließung des Beteiligungsangebotes erforderlich macht.

Wird die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft vorzeitig geschlossen, werden keine Beitrittserklärungen mehr angenommen.

Im Innen- und Außenverhältnis treten die gemäß § 5 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages beitretenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Absatz 1 BGB) der Eintragung ihrer Haftsumme in das Handelsregister der Investmentgesellschaft bei (vgl. § 152 Absatz 4 KAGB).

c) Anteilsklassen und faire Behandlung der Anleger

Es werden zwei Anteilsklassen (Anteilsklasse 1 und Anteilsklasse 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft weiterhin hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung, des Anteils am Liquidationserlös und der Auszahlungen; vgl. § 17 des Gesellschaftsvertrages). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilsklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 Satz 4 KAGB).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die Investmentgesellschaft nach dem Prinzip der Gleichbehandlung und stellt so insbesondere sicher, dass die Anleger der Investmentgesellschaft gemäß § 26 Absatz 2 Nr. 6 KAGB fair behandelt werden. Entscheidungsprozesse und Strukturen der Investmentgesellschaft sind so ausge-

richtet, dass bestimmte Anleger nicht zulasten anderer Anleger bevorzugt werden.

Für Stiftungen gelten besondere Anforderungen an die Berichterstattung, die im Kapitel „M. Zeichnungshinweise“, Abschnitt I. dargestellt sind. Eine Ungleichbehandlung der Anleger ist hiermit nicht verbunden, da diese besondere Berichterstattung nur den besonderen stiftungsrechtlichen Vorgaben Rechnung trägt und allen Anlegern zur Verfügung gestellt wird.

Darüber hinaus hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedene organisatorische Maßnahmen ergriffen, um eine faire Behandlung der Anleger sicherzustellen. Entscheidungsprozesse und organisatorische Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind dementsprechend ausgerichtet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ferner eine Reihe von Verfahren und Richtlinien implementiert, um die faire Behandlung der Anleger gewährleisten zu können. Insbesondere wird die faire Behandlung der Anleger durch ein internes Beschwerdemanagementsystem gewährleistet. Für eingehende Beschwerden sind innerhalb dieses Systems Bearbeitungs- und Reaktionsfristen vorgegeben.

d) Hauptmerkmale der Anteile

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind die im Folgenden näher beschriebenen Hauptmerkmale, das heißt die Rechte und Pflichten der Anleger, verbunden. Dies sind die Rechte auf Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie Auszahlung von freier Liquidität, das Stimmrecht bei Beschlussfassungen in Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft, das Recht auf abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses und auf Prüfung von dessen Richtigkeit unter Einsicht in die Bücher der Investmentgesellschaft, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens beim

Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft, auf (grundsätzliche) Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und auf Beteiligung am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft sowie die Pflichten zur Einlageleistung zzgl. Ausgabeaufschlag (nur für Neugesellschafter I) und die Eintragung der Haftsumme im Handelsregister von 10% der Pflichteinlage.

Die mit der Beteiligung verbundenen Hauptmerkmale der Anteile der Anleger ergeben sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung. Anleger, die sich nur mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, verfügen über die dargestellten Gesellschafterrechte mittelbar unter Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin II.

Neben den Anlegern stehen grundsätzlich die gleichen Rechte ebenfalls der Komplementärin der Investmentgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin I und II – soweit dies in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder diesem Verkaufsprospekt nicht abweichend dargestellt ist (vgl. zum Beispiel Zustimmungserfordernis der geschäftsführenden Kommanditistin, § 18 Absatz 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrages) – zu. Diese sind – mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin II und der Komplementärin – Gründungsgesellschafter der Investmentgesellschaft und haben im Wesentlichen die gleichen Rechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages. Die geschäftsführende Kommanditistin hat jedoch zusätzlich das Recht, sofern ein Gesellschafter einen Vertrag über die Veräußerung seiner Beteiligung schließt, in diesem Fall eine Gesellschaft der Paribus-Gruppe zu benennen, die ein Vorkaufsrecht hat. Sofern im Folgenden von den Rechten der Anleger gesprochen wird, gilt dies für

die Komplementärin der Investmentgesellschaft, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin I und II entsprechend, sofern sich aus den konkreten Ausführungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nichts anderes ergibt.

Gesellschafter, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. Januar 2021 beteiligt waren (Altgesellschafter), haben entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ein Sonderentnahmerecht auf ihren Beteiligungsbetrag. Dieses Recht haben Neugesellschafter, die ab dem 1. Januar 2021 der Investmentgesellschaft beitreten, bezogen auf ihren Zeichnungsbetrag nicht.

aa) Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen

Die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung der Zeichnungsbeträge der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 7% des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals wird vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen und nach dem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Auszahlungen an die Neugesellschafter I berücksichtigt.

Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter, bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft, aufgeteilt. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos I des ein-

zelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Für das Geschäftsjahr 2021 werden abweichend hiervon das Ergebnis der Investmentgesellschaft sowie alle sonstigen vermögensrechtlichen Ansprüche nach vorstehendem Mechanismus jeweils zeitanteilig verteilt. Hierbei ist bei der Verteilung auf der ersten Stufe bei der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter auf den Zeitpunkt der Zahlung der Pflichteinlage abzustellen. Gleiches gilt für die Verteilung auf der zweiten Stufe. Das Vorstehende gilt gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit steuerrechtlich zulässig.

Die Vergütungs und Auslagenersatzansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistinnen sowie die Vergütungen aus den in § 13 Absatz 8 lit. a) bis d) des Gesellschaftsvertrages genannten Verträgen sind vorab zu begleichen und werden im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand der Investmentgesellschaft behandelt. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.

Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen der Immobilie Bezirksrathaus bzw. der Anteile an der Objektgesellschaft) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen

Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, welche den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf gemäß § 152 Absatz 2 KAGB nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen und kann von etwaigen Gläubigern der Investmentgesellschaft zurückgefordert werden. Vor der Zustimmung ist der betroffene Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Rückgewähr oder Auszahlung den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert. Bei mittelbarer Beteiligung über eine Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.

Das Sonderentnahmerecht der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. Dezember 2020 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird spätestens fällig zum 31. Dezember 2021. Durch das Sonderentnahmerecht werden zunächst die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2020 noch gebundenen Pflichteinlagen der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, an den jeweiligen Altgesellschafter ausgekehrt. Dies ist die Summe aus Kapitalkonto I, II und III des jeweiligen Altgesellschafters zum 31. Dezember 2020. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungs-

gemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie Bezirksrathaus durch die Objektgesellschaft oder der unmittelbaren Veräußerung der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, in der Periode der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsgruppe 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen.

bb) Stimmrecht und Mitwirkung bei Beschlussfassungen

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Komplementärin sind bzw. waren berechtigt, im Namen der Investmentgesellschaft alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und dem anschließenden Management bzw. der Verwaltung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere der Abschluss der nachfolgend genannten Verträge über die Inanspruchnahme von Leistungen durch die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft mit den in § 16 des Gesellschaftsvertrages sowie mit den in den Anlagebedingungen genannten Vergütungen bzw. der Erlass der Anlagebedingungen selbst:

- Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin II,
- Erlass der Anlagebedingungen,
- Verwaltungsvertrag hinsichtlich der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Eigenkapitalbeschaffungsvertrag

mit der Paribus Invest GmbH,

- Abschluss von Darlehensverträgen und Belastung von Vermögensgegenständen in den Grenzen des § 263 KAGB,
- Verwahrstellenvertrag.

Im Übrigen beschließen die Anleger der Investmentgesellschaft in den im Gesellschaftsvertrag und im Gesetz vorgesehenen Fällen. Sie sind insbesondere zuständig für folgende Beschlussfassungen:

- (i) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses;
- (ii) Entlastung der Komplementärin sowie der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre jeweiligen Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr;
- (iii) Verwendung des Jahresergebnisses;
- (iv) Bestellung eines Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2022. Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Abschlussprüfer durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bestellt;
- (v) Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
- (vi) Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Investmentgesellschaft,
- (vii) Verkauf oder Übertragung des gesamten oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens oder Einräumung eines Rechts daran, insbesondere die Beteiligung an der Objektgesellschaft;
- (viii) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlichen Anlegerrechte führen;
- (ix) alle sonstigen von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten

Angelegenheiten, einschließlich der Beschlussfassungen über die in § 13 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages aufgeführten Rechtsgeschäfte und Handlungen.

Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehender Ziffer (v) bis (vii) bedürfen einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Abweichend hiervon bedarf eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31. Dezember 2033 hinaus lediglich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Für eine Änderung, nicht jedoch den erstmaligen Erlass der Anlagebedingungen gemäß vorstehender Ziffer (viii), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die BaFin. Im Übrigen werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit in diesem Vertrag oder aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften nichts anderes bestimmt ist. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die auf Ebene der Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich der Rechte der Minderheitsgesellschafter der Objektgesellschaft. Ein ganzer Anteil Altgesellschafter und ein ganzer Anteil Neugesellschafter gewähren jeweils eine Stimme. Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf Kapitalkonto 1 eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft. Der Anteil Neugesellschafter entspricht dem Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil.

Folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen ferner der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- Der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Beteiligungen an anderen Unternehmen als die Objektgesellschaft gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages bzw. von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zum Gegenstand haben;
- die Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt 1.000.000 Euro;
- die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
- die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, der Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern, die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist hingegen ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin möglich;
- Geschäfte aller Art mit sich selbst sowie mit Mitgesellschaftern, ausgenommen der Abschluss von Verträgen gemäß § 13 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages;
- der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechtes daran;
- Rechtsgeschäfte und Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Investmentgesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Das Vorstehende gilt entsprechend für Rechtsgeschäfte, soweit sie auf Ebene der Objektgesellschaft vorgenommen werden.

Die Anleger sind zur Zustimmung zu einer Maßnahme im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses verpflichtet, wenn die betreffende Maßnahme aus aufsichtsrechtlichen und/oder regulatorischen Gründen, insbesondere nach Vorgabe des KAGB oder nach Weisung der BaFin, erforderlich ist.

Die Beschlussfassung der Altgesellschafter vom 17. Juni 2020 stand unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Investmentgesellschaft von der BaFin die Genehmigung nach § 316 KAGB erhält, neue Anleger in die Investmentgesellschaft aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde die geschäftsführende Kommanditistin u. a. für den Fall, dass diese Genehmigung nicht bis zum 31. Dezember 2020 vorliegen sollte, rein vorsorglich ermächtigt – aber nicht verpflichtet – die Objektgesellschaft anzuweisen, die Immobilie bzw. ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft ohne weiteren Gesellschafterbeschluss zu veräußern. Dieser seinerzeit vorsorglich gefasste sogenannte „Vorratsbeschluss“ bezüglich eines etwaigen Verkaufes der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Objektgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Verkaufsprospektes weiterhin wirksam.

Es findet jährlich, erstmals im Jahr 2021, bis zum 31. Dezember mindestens eine Gesellschafterversammlung statt. Die geschäftsführende Kommanditistin wird die ordentliche Gesellschafterversammlung an einem von ihr zu bestimmenden Ort am Sitz der Investmentgesellschaft einberufen. Sie wird sich mit den Treuhandkommanditistinnen abstimmen und so sicherstellen, dass die Treugeber zeitgleich wie die Direktkommanditisten informiert werden können. Die Einberufung erfolgt gemäß § 150 Absatz 3

Nr. 1 KAGB unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform mit einer Frist von drei Wochen, maßgeblich ist das Datum der Absendung. Der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von ihr mit der Vertretung beauftragten und bevollmächtigten Dritten geleitet. Das Protokoll über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung wird vom Versammlungsleiter unterschrieben und dem Anleger gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 2 KAGB in Kopie übersandt. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Kommanditisten ordnungsgemäß geladen sind und die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistinnen anwesend bzw. vertreten sind. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf an jeder Gesellschafterversammlung teilnehmen oder einen Vertreter entsenden.

Soweit nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist, können stattdessen auch Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst werden, sofern sämtliche Gesellschafter an diesem Abstimmungsverfahren beteiligt werden und nicht Kommanditisten, deren Kommanditeinlage allein oder zusammen mindestens 10% des Kommanditkapitals entspricht, schriftlich die Einberufung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin verlangen. Im Rahmen des schriftlichen Verfahrens bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin eine Frist zur Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Kommanditisten/Treugeber liegen darf. Der Tag der Absendung sowie der Tag des Zuganges der Einberufung werden bei der Frist-

berechnung mitgerechnet. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat alle Abstimmungspunkte, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Adresse und Faxnummer zur Stimmgabe aufzuführen. Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit fristgerechtem Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Investmentgesellschaft wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Poststempel bzw. der Faxeingang maßgeblich. Die Stimmen können per Brief oder per Fax abgegeben werden. Stimmen, die per Brief mit einem späteren Poststempel als dem des letzten Abstimmungstages eingehen, werden als Stimmenthaltung gewertet. Gleiches gilt für Stimmen, die per Telefax erst nach Ablauf des letzten Abstimmungstages eingehen. Die Regelungen über die Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gelten im Übrigen entsprechend.

Außerordentliche Beschlussfassungen in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Verfahren finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin oder einer Treuhandkommanditistin oder auf Antrag von Kommanditisten statt, deren Pflichteinlage allein oder zusammen mindestens 10% des Kommanditkapitals entspricht. Die geschäftsführende Kommanditistin führt die außerordentliche Beschlussfassung nach ihrer Wahl entweder in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren herbei. Die Frist für die Zeit zwischen Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung sowie zur Abgabe der Stimmen im schriftlichen Verfahren und der Abhaltung beträgt in diesem Fall sieben Tage nach Versand der Beschlussfassungsunterlagen. § 18 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages gilt ansonsten entsprechend.

Der Gesellschafter kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Verwandten ersten oder zweiten Grades, einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist zulässig, sofern der Bevollmächtigte oder ein von ihm geführtes Unternehmen nicht im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft oder ihren Gründungsgesellschaftern steht. Die geschäftsführende Kommanditistin kann der Vertretung durch andere als die in Satz 1 genannten Personen nach ihrem Ermessen widersprechen.

Den Kommanditisten und Treugebern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der Investmentgesellschaft in angemessener Frist schriftlich mitgeteilt. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Zugang des Protokolls oder des schriftlichen Abstimmungsergebnisses durch Klage gegen die Investmentgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Die Treugeber sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und den schriftlichen Beschlussfassungen teilzunehmen; sie sind von den Treuhandkommanditistinnen bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Investmentgesellschaft insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind.

Soweit Treugeber durch eine Treuhandkommanditistin vertreten werden, ist diese Treuhandkommanditistin berechtigt und verpflichtet, die anteilig für den jeweiligen Treugeber auf ihren Kommanditanteil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit von den ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Liegen keine Weisungen der Treugeber an eine Treuhand-

kommanditistin zur Ausübung ihrer Stimmrechte vor, wird sich die betroffene Treuhandkommanditistin insoweit der Stimme enthalten. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die jeweilige Treuhandkommanditistin diese Rechte nicht aus.

cc) Recht auf Auskunft

Den Kommanditisten und den Treugebern stehen die Kontrollrechte gemäß § 166 HGB zu. Sie sind berechtigt, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Fotokopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Betrieb der Investmentgesellschaft und der Vertragspartner nicht beeinträchtigen. Die Kommanditisten und Treugeber sind verpflichtet, die Informationen, die ihnen im Rahmen des Einsichtsrechts und der laufenden Information durch die Investmentgesellschaft oder in deren Auftrag zugehen, vertraulich zu behandeln und nicht gegenüber dritten Personen offenzulegen.

dd) Rückgabe der Anteile an der Investmentgesellschaft

Es bestehen keine regelmäßigen Rückgaberechte der Anleger, da kein ordentliches Kündigungsrecht besteht. Es werden daher weder Maßnahmen ergriffen, um die Rücknahme der Anteile vorzunehmen, noch werden Rücknahmepreise regelmäßig berechnet und veröffentlicht (siehe zum Liquidation-

tätsmanagement auch Kapitel K., Abschnitt „III. Liquiditätsmanagement“).

- ee) Beendigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und Rückgabeabschlag

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger oder durch die Treuhandkommanditistin für einen Anleger ist ausgeschlossen. Ein Rückgabeabschlag wird insoweit nicht erhoben.

Ein Kommanditist scheidet unter Fortsetzung der Investmentgesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Investmentgesellschaft aus, wenn

- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte;
- er gemäß § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichtzahlung der Einlage aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde;
- er gemäß § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichterfüllung seiner Pflichten nach dem GWG aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde.

Ein Gesellschafter kann neben den Fällen von § 8 Absatz 4 und § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages auch dann aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn

- die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;
- seine Beteiligung an der Invest-

mentgesellschaft gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt, einen Gesellschafter, durch dessen Beteiligung an der Investmentgesellschaft der planmäßige Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gefährdet werden kann, sowie einen Gesellschafter, der nach Erwerb der Beteiligung in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts wird und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit erhält und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz hat und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) wird, durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss ist auch zulässig, soweit ein Neugesellschafter die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB nicht erfüllt. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten.

Mit Ausnahme des Ausschlusses gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages erfolgt der Ausschluss durch Beschluss der Gesellschafter, wobei der betroffene Gesellschafter nicht stimmberechtigt ist. Der Ausschluss wird mit Zustellung des Beschlusses beim betroffenen Gesellschafter wirksam – wobei § 27 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages Anwendung findet –, und zwar auch, wenn eine etwa zu zahlende Abfindung noch nicht gezahlt und/oder über sie noch keine Einigung erzielt wurde.

Für alle Fälle ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft gibt die Komplementärin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma. Scheidet die Komplementärin gemäß § 22 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft aus, so bestellen die Gesellschafter unverzüglich die von der ausscheidenden Komplementärin beigebrachte juristische Person als neue Komplementärin, mit der die Investmentgesellschaft fortgesetzt wird. Ein Gesellschafterbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.

Scheidet eine Treuhandkommanditistin gemäß § 23 Absatz 1 oder Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber fortan entsprechend § 12 Absatz 3 ff. des Gesellschaftsvertrages unmittelbar an der Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25% des Anteilswertes, verlangen.

Durch das Ausscheiden eines Anlegers wird die Investmentgesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

- ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Ausscheidenden Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungsguthaben als Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis V). Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, soweit sie

nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nehmen ausscheidende Kommanditisten nicht teil. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt.

Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 23 Absatz 1 lit. b) und d) und § 23 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III, zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist die Summe der Kapitalkonten I bis III zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich. Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.

Die Höhe des Abfindungsanspruches wird in den vorgenannten Fällen von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.

Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Kommanditist.

Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, fällig, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr; es ist zu zahlen, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung

erlaubt. Die Investmentgesellschaft ist jedoch berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszuzahlen. Insbesondere ist geplant, den zum Ablauf des 31. Dezember 2020 kündigenden Altgesellschaftern ihr gesamtes Abfindungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31. Dezember 2021 auszuzahlen. Ein fälliger Anspruch ist mit 1 Prozentpunkt p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen; vorzeitig ausgezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuführen. Der ausscheidende Kommanditist kann von der Investmentgesellschaft keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

In Fällen der nicht erfüllten Einzahlungsverpflichtung nach § 8 Absatz 4 in Verbindung mit § 23 Absatz 1 lit. c) des Gesellschaftsvertrages erhält der ausscheidende Kommanditist entgegen den vorstehenden Regelungen eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagenerstattungsanspruches gemäß § 8 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages entspricht.

Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder im Zeitpunkt, in dem die Auflösung der Investmentgesellschaft durch die Gesellschafter gemäß § 26 des Gesellschaftsvertrages beschlossen wird, noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Kommanditisten ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Kommanditisten auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös entsprechend § 26 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages um. Der ausgeschiedene Kommanditist wird dann so behandelt, als sei er nicht aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden, muss sich aber den vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss erhaltenen Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens auf seinen

anteiligen Anspruch auf den Liquidationserlös anrechnen lassen. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss ausgezahlte Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der ihm nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde, so muss er der Investmentgesellschaft bzw. der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.

Die Komplementärin ist bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht.

gg) Beteiligung am Liquidationserlös

Nach Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft und etwaiger Verlängerungen der Grundlaufzeit wird die Investmentgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin liquidiert. Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.

Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:

- Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
- danach erhält die Komplementärin ihre Vergütung gemäß § 16 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages sowie ihre Auslagenerstattung, die geschäftsführende Kommanditistin ihre Vergütung gemäß § 16 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages sowie ggf. ihre Auslagenerstattung und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütung gemäß § 16 Absatz 5 und 6 des Gesellschaftsvertrages sowie ggf. ihre Auslagenerstattung; ggf. ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft dient, zu bilden. Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. Dezember 2020 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages ausgekehrt.

Die Gesellschafter haften nach Beendigung der Liquidation gemäß § 161 Absatz 4 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

hh) Ausschluss der Nachschusspflicht

Eine Erhöhung der Kommanditeinlage eines Direktkommanditisten kann nur mit seiner Zustimmung beschlossen werden. Die Anleger übernehmen weder gegenüber anderen Anlegern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen oder Nachschusspflichten, die über die Verpflichtung zur Leistung des Ausgabepreises (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) hinausgehen (vgl. § 152 Absatz 3 KAGB).

Dieser Ausschluss einer Nachschusspflicht lässt die Haftung der Anleger gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB unberührt. Die Anleger sind gemäß § 152 Absatz 3 KAGB nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger gemäß § 152 Absatz 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Entsprechendes gilt für die über die Treuhandkommanditistin beteiligten Treugeber.

ii) Pflicht zur Einlageleistung

Die Anleger sind zur Leistung des Ausgabepreises (Zeichnungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) verpflichtet (vgl. hierzu Kapitel H., Abschnitt I., „Ziffer 5. lit. d.) „Hauptmerkmale der Anteile“).

e) Rechtsverhältnis/ Rechtsstreitigkeiten

Das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Investmentgesellschaft richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag II (für Neugesellschafter mit der Paribus Trust GmbH) und den Anlagebedingungen, welche als Anlagen (vgl. Kapitel N., Kapitel O. und Kapitel P.) dem Verkaufsprospekt beigelegt sind. Der Gesellschaftsvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Investmentgesellschaft. Es ist im Gesellschaftsvertrag keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten.

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB (vgl. für die außergerichtliche Streitschlichtung § 342 KAGB) hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Sofern ein Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, kann er sich bei Streitigkeiten mit

einem Unternehmen im Zusammenhang mit dem KAGB an diese Schlichtungsstelle wenden. Die Adresse der BaFin-Schlichtungsstelle lautet: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Schlichtungsstelle, Referat ZR 3, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: +49 228 4108-0, Telefax: +49 228 4108-62299, E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de, Internet: www.bafin.de/DE/Verbraucher/BeschwerdenStreitschlichtung/StreitschlichtungBaFin/node.html

Erwirbt ein Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, die Beteiligung im Wege des Fernabsatzes im Sinne des § 312b und c BGB, kann er bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen – unbeschadet des Rechts, Klage vor dem jeweils zuständigen Gericht zu erheben – die bei der Deutschen Bundesbank – Schlichtungsstelle –, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Telefon: +49 69 9566-3232, Telefax: +49 69 709090-9901, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, Internet: www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Beschwerden an die Schlichtungsstellen sind jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Anleger (Beschwerdeführer) hat jeweils insbesondere zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch noch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die unter den jeweils genannten Adressen erhältlich oder auf der jeweils angegebenen Internetseite online abrufbar ist.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei info@paribus-kvg.de angegeben werden.

Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzverordnung. Da die Investmentgesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

6. Übertragung und Handelbarkeit von Anteilen

a) Übertragung von Anteilen

Die Übertragung von Kommanditanteilen im Wege der Sonderrechtsnachfolge ist nur mit schriftlicher Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin möglich und der Eintragung des neu eintretenden Kommanditisten in das Handelsregister. Sie ist nur zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin kann hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen. Die Zustimmung zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher Grund ist insbesondere gegeben, wenn professionelle Aufkäufer – insbesondere Zweitmarktfonds – Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben oder ein Erwerber in Summe mehr als 10 % sämtlicher Anteile an der Invest-

mentgesellschaft erwirbt. Ein wichtiger Grund ist auch gegeben, wenn im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der jeweils für einen veräußernden Anleger zuständigen Treuhandkommanditistin nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages erteilt.

Sofern ein Gesellschafter (nachfolgend „übertragungswilliger Gesellschafter“ genannt) einen Vertrag über die (ganze oder teilweise) Veräußerung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft schließt (nachfolgend „Übertragungsvertrag“ genannt), steht einer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannten Gesellschaft der Paribus-Gruppe (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt) ein Vorkaufsrecht zu. Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin den Übertragungsvertrag zu übersenden (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung schriftlich mitteilen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande. Eine nicht fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Die Übertragung der Beteiligung auf die Vorkaufsberechtigte bedarf nicht der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Das Vorkaufsrecht besteht nicht, sofern der übertragungswillige Gesellschafter (i) einen Übertragungsvertrag mit seinen Abkömmlingen (im Sinne des § 1924 BGB), seinen Eltern und deren Abkömmlingen (im Sinne des § 1925 BGB) oder seinem Ehegatten (im Sin-

ne des § 1931 BGB) schließt oder (ii) seine Beteiligung ganz oder teilweise mittels eines Erbvertrages im Sinne des §§ 2274 BGB überträgt.

Scheidet ein Kommanditist durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer als Kommanditist fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft gilt gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund.

b) Handelbarkeit von Anteilen

Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist wie folgt eingeschränkt:

Die Übertragung der Anteile ist zunächst von der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. bei Treugebern von der Zustimmung der Treuhandkommanditistin abhängig. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist zudem dadurch eingeschränkt, dass ein Vorkaufsrecht durch Unternehmen der Paribus-Gruppe besteht. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ferner dadurch eingeschränkt, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kein geregelter Markt für Beteiligungen an Investmentvermögen besteht. Die damit zusammenhängenden Risiken sind in Kapitel E., Abschnitt „I. Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)“ dargestellt.

c) Volatilität

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert, können die Anteile der Investmentgesellschaft eine erhöhte Volatilität aufweisen.

d) Wertpapierindex

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in keinem Wertpapierindex abgebildet. Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes weder an Börsen noch an sonstigen organisierten Märkten gehandelt oder in diese einbezogen.

e) Prime Broker

Die Dienstleistungen eines Prime Brokers für die Vermittlung der Anteile an der Investmentgesellschaft werden nicht in Anspruch genommen.

7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft auf der Basis der Entwicklung eines Nettoinventarwertes kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht angegeben werden. Nettoinventarwerte wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum 31. Dezember 2021.

II. Objektgesellschaft**1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Gründung und Rechtsform**

Bei der Objektgesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft unter der Firma FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, welche am 6. Oktober 2010 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 112153 eingetragen wurde. Die Objektgesellschaft unterliegt deutschem Recht. Das Geschäftsjahr der

Objektgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

Gegründet wurde die Objektgesellschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Sie wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2010 in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt.

2. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Objektgesellschaft sind der Erwerb von Liegenschaften mit aufstehenden Gebäuden, die Bebauung von Grundstücken mit Gebäuden sowie die Vermietung und Verwaltung der aufstehenden Gebäude, insbesondere in Köln. Die Objektgesellschaft darf nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Objektgesellschaften erwerben.

Daneben kann die Objektgesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftsgegenstand mittelbar oder unmittelbar zu dienen geeignet sind oder die Entwicklung der Objektgesellschaft fördern. Die Objektgesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszweckes auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften erwerben, sofern aus einer solchen Beteiligung keine gewerblichen Einkünfte erzielt werden.

Die Objektgesellschaft hat bereits Grundbesitz an der Immobilie, das heißt dem Grundstück in Köln-Nippes, Neusser Straße 450, eingetragen in dem Grundbuch des Amtsgerichts Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 14779, Gemarkung Nippes, erworben.

3. Gesellschafter der Objektgesellschaft und Gesellschaftskapital

Kommanditistin der Objektgesellschaft ist die Investmentgesellschaft mit einer Pflichteinlage von 35.643.800 Euro und einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 3.564.380 Euro.

Komplementärin der Objektgesellschaft ist die FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt), mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 147720 (nachfolgend „Komplementärin der Objektgesellschaft“). Die Komplementärin der Objektgesellschaft ist von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Objektgesellschaft ausgeschlossen. Sie hat keine Einlage erbracht und ist am Vermögen der Objektgesellschaft nicht beteiligt.

Weitere Kommanditistin der Objektgesellschaft ist die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 97333, mit einer Pflichteinlage von 1.000 Euro und einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 100 Euro (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft“). Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie ist zur Einzelvertretung befugt.

Weitere Kommanditisten der Objektgesellschaft sind zwei Privatanleger, jeweils mit einer Pflichteinlage von 977.600 Euro und einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 97.760 Euro.

4. Laufzeit der Objektgesellschaft und Kündigung

Die Objektgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Gesellschafter der Objektgesellschaft können ihr Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten, erstmals zum 31. Dezember 2033, danach mit gleicher Frist zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, durch ein an die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft gerichtetes Schreiben kündigen. Das Recht auf außerordentliche Kündi-

gung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

5. Geschäftsführung und Vertretung

Zur Geschäftsführung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Komplementärin der Objektgesellschaft ist – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Komplementärin der Objektgesellschaft und ihre Organe sind für alle Rechtsgeschäfte zwischen der Komplementärin der Objektgesellschaft und der Objektgesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Ein Wettbewerbsverbot nach § 112 HGB gilt für die Komplementärin der Objektgesellschaft und die Kommanditisten der Objektgesellschaft nicht.

6. Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte

Die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft bedarf zu sämtlichen Geschäften und Geschäftsführungsmaßnahmen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, insbesondere für:

- Änderung des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaft;
- Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, mit Ausnahme von (i) Geschäften sowie Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Arrondierungen etc., die zum Betrieb der Immobilie erforderlich sind, und (ii) Grundschulden im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft in Höhe von bis zu 30.000.000 Euro;
- Herstellung, Anschaffung und Veräußerung von sonstigen Gegenständen des Gesellschaftsvermögens;

- Aufnahme und außerplanmäßige Rückführung von Darlehen;
- Übernahme von Bürgschaften, Garantien und ähnlichen Verpflichtungen zur Sicherung von Verbindlichkeiten Dritter, mit Ausnahme der von der Objektgesellschaft an die fremdfinanzierende Bank auszureichenden Sicherheiten;
- sämtliche Maßnahmen, die nicht mit dem Zweck der Investmentgesellschaft im Einklang stehen.

Bei den vorstehend aufgeführten Rechtsgeschäften und Handlungen ist die Zustimmung nur erforderlich, soweit diese Geschäfte in ihrem Wert jeweils 2.000.000 Euro übersteigen. Der Wert bestimmt sich nach dem zugrunde liegenden Gegenstand des Geschäftes, bei Dauerschuldverhältnissen nach dem Vertragswert, maximal für die Dauer eines Jahres. Im Übrigen wird der Wert des Geschäftes von der Geschäftsführung unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bestimmt.

Für Verfügungen über die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft, für Verfügungen über Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft sowie für Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft ist die vorherige Zustimmung der für die Investmentgesellschaft bestellten Verwahrstelle erforderlich.

7. Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse der Objektgesellschaft werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Insbesondere Änderungen des Gesellschaftsvertrages bedürfen allerdings einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen.

Darüber hinaus bedürfen die nachfolgenden Beschlüsse der Zustimmung von mindestens einem der beiden bereits genannten Privatanleger.

- Die Änderung des Gesellschaftsvertrages im Hinblick auf folgende Punkte:
 - Änderungen der Pflichteinlagen bzw. der Hafteinlagen,
 - Änderungen der Mehrheitsanforderungen für das Fassen von Gesellschafterbeschlüssen,
 - Änderungen in Bezug auf die Verteilung von Gewinn und Verlust, die Entnahmen, die Abfindung oder Liquidation.
- Der Ankauf von weiteren Immobilien.
- Das Eingehen von Verbindlichkeiten zugunsten Dritter im Wege einer Haftungs- und Schuldübernahme zugunsten eines Dritten.
- Die Aufnahme von Fremdfinanzierungen.

8. Vermögensaufstellung

Die Objektgesellschaft ist verpflichtet, Vermögensaufstellungen

- auf den Zeitpunkt der Bewertung gemäß § 272 KAGB bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und der Verwahrstelle einzureichen,
- einmal jährlich anhand des von einem Abschlussprüfer mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses der Objektgesellschaft prüfen zu lassen.

Sollten die vorstehend dargestellten regulatorischen Anforderungen (insbesondere gemäß §§ 271, 272 KAGB) sich ändern, so hat die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft anstelle der Verpflichtungen die sodann geltenden Anforderungen für die Objektgesellschaft zu erfüllen.

9. Informations- und Kontrollrechte

Die Informations- und Kontrollrechte der Kommanditisten bestimmen sich nach § 166 HGB.

10. Ergebnisverteilung, Entnahmen, Auszahlungen

Die in Kapitel VI. dargestellten Vergütungsansprüche auf Ebene der Objektgesellschaft werden vorab gezahlt und stellen im Verhältnis der Kommanditisten der Objektgesellschaft zueinander Aufwand der Objektgesellschaft dar. An einem danach verbleibenden Gewinn und Verlust der Objektgesellschaft sind die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen beteiligt.

Die Gesellschafterversammlung beschließt auf Vorschlag der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung über Auszahlungen (Entnahmen) der Objektgesellschaft. Grundsätzlich sind sämtliche entnahmefähigen Gewinne und Liquiditätsüberschüsse unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zur Auszahlung vorzusehen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen oder – unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve – zur Sicherstellung einer ordentlichen Geschäftsführung benötigt werden oder die Objektgesellschaft etwas anderes beschließt. Entnahmen erfolgen auch, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.

11. Verfügung über Kommanditanteile

Eine Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft.

12. Vorkaufsrecht

Sofern ein Gesellschafter einen Vertrag über die (ganze oder teilweise) Veräußerung seiner Beteiligung an der Gesellschaft schließt, steht der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft oder einer von der

geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft benannten Gesellschaft der Paribus-Gruppe (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt) ein Vorkaufsrecht zu. Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich den Übertragungsvertrag zu übersenden (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung schriftlich mitteilen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag zustande.

13. Ausscheiden aus der Objektgesellschaft

Ein Gesellschafter scheidet zudem aus der Objektgesellschaft aus, wenn

- a) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt wird,
- b) er aus der Objektgesellschaft ausgeschlossen wird oder
- c) über sein Vermögen oder seinen Nachlass das Insolvenzverfahren eröffnet, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt oder der Geschäftsanteil von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird, sofern die Komplementärin dies verlangt.

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Objektgesellschaft nicht aufgelöst, sondern sie wird vom verbleibenden Gesellschafter unter der bisherigen Firma fortgeführt.

14. Abfindung bei Ausscheiden

Der Komplementärin der Objektgesellschaft steht entsprechend ihrer fehlenden Kapitalbeteiligung ein Ausein-

andersetzungsguthaben nicht zu. Dies gilt auch im Fall der Liquidation der Gesellschaft.

Scheidet ein Gesellschafter ohne Rechtsnachfolger aus der Objektgesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Abfindungsguthaben. Das Abfindungsguthaben richtet sich nach dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung, abzgl. der durch das Ausscheiden und die Wertermittlung bedingten Kosten und Ausgaben. Die Bestimmung des Nettoinventarwerts nimmt die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen vor. Sollte für den Gesellschaftsanteil kein Nettoinventarwert ermittelbar sein, kann dieser von der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft geschätzt werden.

Die Ermittlung des Abfindungsguthabens hat so zu erfolgen, dass Auswirkungen über den handelsrechtlichen Jahresabschluss auf die verbleibenden Gesellschafter möglichst vermieden werden. Unabhängig vom jeweiligen Zeitpunkt des (auch unterjährigen) Ausscheidens wird das Abfindungsguthaben auf Basis des Jahresabschlusses des jeweils vorherigen Geschäftsjahres berechnet. Nach dem Ende des vorherigen Geschäftsjahres an den ausgeschiedenen Gesellschafter geflossene Auszahlungen und andere Zahlungen werden bei der Ermittlung des Abfindungsguthabens zu seinen Lasten berücksichtigt.

15. Liquidation der Objektgesellschaft

Die Gesellschafter können jederzeit mit allen vorhandenen Stimmen die Auflösung der Objektgesellschaft beschließen. Im Fall einer Auflösung ist die Objektgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft zu liquidieren. Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird nach Begleichung der Verbindlichkeiten an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen verteilt.

16. Anwendbares Recht; Gerichtsstand

Der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertrag ist Hamburg.

III. Kaufvertrag Immobilie, Mietvertrag

1. Kaufvertrag Immobilie

Teil I: Anteilskaufvertrag

Die Investmentgesellschaft hat mit Notarurkunde vom 11. Dezember 2009 (einschließlich Bezugsurkunden vom 9. Dezember 2009) einen Kaufvertrag über insgesamt 94,8% der Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft abgeschlossen und durch einen Nachtrag vom 2. Februar 2010 ergänzt (gemeinsam nachfolgend „Anteilskaufvertrag“ genannt).

Verkäufer waren alle 13 damaligen Gesellschafter der Objektgesellschaft (nachstehend auch „Verkäufer“ genannt), bei denen es sich fast ausschließlich um Privatpersonen handelte. Zwei der Verkäufer verkauften ihre Gesellschaftsanteile nur teilweise und sind folglich mit Gesellschaftsanteilen von jeweils 2,6% weiterhin Gesellschafter der Objektgesellschaft (sie werden insoweit nachfolgend auch „private Anleger“ genannt) geblieben. Parteien des Anteilskaufvertrages sind neben der Investmentgesellschaft und dem Verkäufer die Objektgesellschaft selbst und im Hinblick auf die erfolgte Umwandlung der Objektgesellschaft in eine GmbH & Co. KG (vgl. in diesem Abschnitt unter „Umwandlung der Objektgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft“) die FHH Fondshaus Hamburg Fonds Beteiligung Immobilien GmbH, Hamburg, als zum Abschluss des Anteilskaufvertrages zukünftige persönlich haftende Gesellschafterin.

Die Objektgesellschaft ist im Grundbuch des Amtsgerichtes Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 14779, Gemarkung Nippes, Flur 88, als Eigentümerin des Grundstücks Neusser Straße 450/Ecke Niehler Gürtel in 50733 Köln (Flurstück 2179 mit 5.239 m², Flurstück 2180 mit 1.053 m² und Flurstück 2735 mit 1.481 m²) mit einer Gesamtgröße von 7.773 m² (nachfolgend auch das „Grundstück“ genannt) im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück ist in Abteilung II belastet mit einer Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Köln. Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der fremdfinanzierenden Bank (vgl. hierzu im Einzelnen unter dem nachfolgenden Abschnitt IV.2 „Bestehende Fremdfinanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“) sind in Abteilung III des vorbezeichneten Grundbuches eine Buchgrundschuld in Höhe von 10.400.000 Euro nebst 15% p.a. Zinsen und 10% einmaliger Nebenleistung (ohne Vollstreckungsunterwerfungsklausel) sowie eine Buchgrundschuld in Höhe von 2.600.000 Euro nebst 15% p.a. Zinsen und 10% einmaliger Nebenleistung (mit Vollstreckungsunterwerfungsklausel) zugunsten der fremdfinanzierenden Bank eingetragen.

Das Grundstück ist bebaut mit einem 1999 fertiggestellten Büro- und Verwaltungsgebäude (nachfolgend „Immobilie“ genannt), bekannt als Bezirksrathaus Köln-Nippes. Die Immobilie verfügt über sieben oberirdische Geschosse mit einer Gesamtmietfläche von 14.280 m² sowie über ein Untergeschoss als Tiefgarage mit insgesamt 156 Stellplätzen und weiteren 665 m² Mietfläche als Nebenraumnutzung (vgl. hierzu bereits im Kapitel A., Abschnitt „IV. „Immobilie““).

Die Immobilie ist bis November 2029 vollständig an die Stadt Köln vermietet. Verlängerungsoptionen oder Sonderkündigungsrechte bestehen nicht.

Mietbeginn war Dezember 1999. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Es ist eine Staffelung des Mietzinses vereinbart, die jeweils nach Ablauf von fünf Jahren zu einer Mieterhöhung führt.

Die Verkäufer haben mit dem Anteilskaufvertrag 94,8% der Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft an die Investmentgesellschaft verkauft. Der Erwerb der Gesellschaftsanteile erfolgte schuldrechtlich mit Wirkung zum Ablauf des Stichtages, mit dem die Gesellschaftsanteile wirtschaftlich auf die Investmentgesellschaft als Käuferin übergehen. Stichtag war der 30. Juni 2010.

Die endgültigen anteiligen Kaufpreise für die verkauften Gesellschaftsanteile der Verkäufer wurden auf Basis eines verbindlichen Stichtagsabschlusses ermittelt und betragen 35.274.924 Euro. Dieser Betrag berücksichtigt bereits die mit Notarurkunde vom 29. Januar 2010 vereinbarte Kaufpreisreduzierung betreffend zwei der Verkäufer um 395.000 Euro. Die endgültigen anteiligen Kaufpreise der Verkäufer entsprechen 100% des jeweiligen anteiligen Objektwertes der Verkäufer zzgl. eines etwaigen anteiligen zusätzlichen Kaufpreises aufgrund von mitverkauften erheblichen Vermögenswerten. Die im Anteilskaufvertrag vereinbarte Kaufpreisberechnungsmethode stellte sicher, dass die Investmentgesellschaft weitgehend nur den gewünschten Anteil an der Immobilie erwarb, da sie andere Aktiva und Passiva nur im geringen Umfang übernehmen musste. Aufgrund dieser Vorgehensweise wurden etwaige sonstige Risiken, die sich aus der Bilanz der Objektgesellschaft hätten ergeben können, reduziert.

Die Haftung der Verkäufer für Sach- und Rechtsmängel wurde – sofern sie nicht Teil der selbstständigen Garantieverprechen gewesen sind – ausgeschlossen.

Teil II: Umwandlung der Objektgesellschaft

In Teil II der Notarurkunde zum Anteilskaufvertrag war ein Gesellschaftsbeschluss enthalten, mit dem die Investmentgesellschaft als zukünftige Mehrheitsgesellschafterin gemeinsam mit den beiden in der Gesellschaft verbleibenden Altgesellschaftern rechtlich mit Wirkung vom Tage des Übergangs der Gesellschaftsanteile (94,8% der Gesellschaft bürgerlichen Rechts) auf die Investmentgesellschaft – schuldrechtlich bereits mit Wirkung vom Stichtag – die Umwandlung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in eine Kommanditgesellschaft mit Zustimmung aller daran beteiligten Firmen und Personen beschlossen hat, welche zeitnah umgesetzt wurde.

Die Gesellschafterstruktur sowie die Beteiligungsverhältnisse sind in Kapitel A., Abschnitt „II. Die Beteiligungsstruktur im Überblick“ abgebildet.

2. Mietvertrag

Die Immobilie, belegen in der Neusser Straße 450, 50733 Köln, ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bis Ende November 2029 voll vermietet.

Mit Mietvertrag vom 3. Juni 1998 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 29. Februar 2000, Nachtrag Nr. 2 vom 18./27. April 2011 (nachfolgend „Mietvertrag“), ist die Immobilie an den einzigen Mieter, die Stadt Köln, vermietet. Parteien des Mietvertrages sind die Stadt Köln und die Objektgesellschaft.

Kernparameter des Mietvertrages mit dem Alleinmieter sind:

- Vertragsgegenstand: Gegenstand des Mietvertrages sind insgesamt rund 14.280 m² Bürofläche im Erdgeschoss sowie den Obergeschossen 1–6, rund 665 m² Archivfläche im Untergeschoss und insgesamt 156 Pkw-Stellplätze (Tiefgarage). Die Mietflächen wurden unter planerischer Mitwirkung des Mieters bis zum Jahr 1999 neu errichtet und am 2. November 1999 an den Mieter übergeben.
- Vertragslaufzeit: Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 30 Jahren und endet am 30. November 2029. Verlängerungsoptionen bestehen nicht. Der Vertrag verlängert sich auf unbestimmte Zeit, falls keine Vertragspartei der Verlängerung spätestens zwölf Monate vor Vertragsende widerspricht. Neben den gesetzlichen Regelungen zur außerordentlichen Kündigung bestehen keine Sonderkündigungsrechte.

- Mietzins: Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Der vom Mieter vertraglich geschuldete Mietzins setzt sich aus den folgenden zwei Komponenten zusammen: Zum einen handelt es sich um einen Mietzins, der in Abhängigkeit von der Art der vermieteten Fläche (Büro- oder Archivfläche bzw. Tiefgaragenstellplatz) für einen Ausbau nach der dem Mietvertrag zugrunde liegenden Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung berechnet wird. Zum anderen handelt es sich um einen Mietzins, der für Sonderwünsche des Mieters erhoben wird (nachfolgend „Investitionsmiete“). Beide Komponenten unterliegen der nachfolgend dargestellten vertraglich festgelegten Staffel, nach der sich der Mietzins jeweils in 5-Jahres-Schritten erhöht. Im Hinblick auf die Investitionsmiete liegt eine Vereinbarung zugrunde, dass pro 1.000 DM erhöhter Investitionskosten (brutto pro Jahr) ein gestaffelter Betrag als zusätzliche Miete zu zahlen ist. Hiervon ausgenommen sind die Stellplätze. Der seit dem 1. Januar 2000 geschuldete monatliche Nettokaltmietzins wurde in DM vereinbart. Die nachfolgende Darstellung der Mietzinsstaffelung erfolgt der Verständlichkeit halber in Euro. Neben dem Mietzins trägt der Mieter auch sämtliche Betriebskosten nach Betriebskosten-VO. Soweit indivi-

Mietzinsstaffelung

Jahr	Bürofläche Euro/m ² (mtl.)	Archivfläche Euro/m ² (mtl.)	Tiefgaragenstellplätze Euro/Stellplatz (mtl.)	Investitionsmiete Euro (mtl.)	Gesamtmiete Euro (p. a.)
2010 bis 2014	11,93	7,38	51,76	10.392,26	2.325.360,23
2015 bis 2019	13,64	8,43	51,76	11.258,28	2.635.908,60
2020 bis 2024	15,06	9,31	51,76	11.546,96	2.889.913,66
2025 bis 2029	18,36	11,35	51,76	12.124,31	3.478.224,92

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

duell erfassbar, werden alle auf das Mietgrundstück bzw. das Mietobjekt entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Soweit möglich werden diese individuell zu erfassenden Mietnebenkosten, unter Freistellung des Vermieters, unmittelbar zwischen Mieter und jeweiligem Leistungserbringer abgerechnet.

- Instandhaltung/Instandsetzung: Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt hinsichtlich Dach und Fach instand zu halten bzw. instand zu setzen. Alle sonstigen Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung für Mietobjekt und Mietgrundstück übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Unter „Dach und Fach“ im Sinne dieses Vertrages sind ausschließlich die tragenden Bauteile, die Fassaden, das Dach des Gebäudes und die Abdichtung der erdberührten Teile des Bauwerks gegen Bodenfeuchtigkeit sowie drückendes oder nicht drückendes Wasser zu verstehen. Alle übrigen Bauteile, auch die Beläge, Verputze und/oder Verkleidungen tragender Bauteile innerhalb des Gebäudes sowie alle haustechnischen Anlagen oder Ausrüstungen, fallen hierunter nicht. Alle nicht auf „Dach und Fach“ bezogenen Maßnahmen der Instandhaltung und -setzung sowie außerdem die laufende Wartung aller Bauteile und haustechnischen Anlagen sind Sache des Mieters. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, die während der Mietzeit anfallenden Schönheitsreparaturen regelmäßig durchzuführen.
- Gemäß Mietvertrag, modifiziert durch Nachtrag Nr. 2, hat sich der Vermieter verpflichtet, zur Sicherung des durch den Mietvertrag begründeten Nutzungsrechtes des Mieters zugunsten des Mieters und zulasten des Mietgrundstückes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Rang vor allen Finanzierungspfandrechten eintragen zu lassen. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit sichert das Nutzungsrecht des Mieters an

dem Grundstück auch für den Fall einer etwaigen Zwangsversteigerung.

- Bauliche Veränderungen: Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen auf eigene Kosten vorzunehmen, soweit der Vermieter diesem schriftlich zustimmt. Im Rahmen des Nachtrages Nr. 2 haben die Vertragsparteien bestimmte bauliche Veränderungen durch den Mieter vereinbart. Insofern verzichtet der Vermieter ausdrücklich auf einen Rückbau der dort vereinbarten Maßnahmen. Der Mieter verzichtet im Gegenzug auf sämtliche ihm zustehende Entschädigungen und/oder Ausgleichszahlungen und/oder Abfindungen, die ihm in diesem Zusammenhang zustehen könnten.
- Untervermietung: Der Mieter ist zur Untervermietung von Büroflächen und/oder Dienstleistungsflächen an städtische Gesellschaften ohne vermietetseitige Zustimmung berechtigt. Jede sonstige Untervermietung oder Unterverpachtung ist zustimmungspflichtig. Es besteht ein Untermietverhältnis bzw. Nutzungsüberlassung, die der Vermieter genehmigt hat.

Es ist geplant, einen Nachtrag Nr. 3 mit dem Mieter zu schließen. Wesentliche Inhalte des Nachtrages sollen die Klärstellung der bisher ohnehin gelebten Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten zwischen Mieter und Vermieter sein, wobei u. a. eine detailliertere Abgrenzung zwischen Erneuerung und Ersatzinvestition insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik vorgenommen werden soll, wobei in Bezug auf die Ersatzinvestitionen die Kosten hälftig zwischen dem Mieter und Vermieter geteilt werden. Weiterhin soll eine Regelung zur durchzuführenden Brandschutzertüchtigung sowie die Beilegung der bestehenden Mietstreitigkeiten (keine teilweise Rückforderung bereits entrichteter Miete für den Zeitraum von März 2019 bis Oktober 2020; keine Zahlung von zuvor einbehaltener Miete) zur Erledigung des

vor dem Landgericht Köln anhängigen Verfahrens vereinbart werden.

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Auch mögliche und geplante Revitalisierungen der Immobilie können solche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erforderlich machen.

Darüber hinausgehende behördliche Genehmigungen, etwa aufgrund einer speziellen Nutzungsart, sind für den vorliegenden Mietvertrag nicht erforderlich.

IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben

1. Zulässigkeit von Leverage (Fremdfinanzierung) und Belastungen

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtre-

tung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist möglich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,5-fache und das nach der Comittment-Methode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,5-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Entsprechend den vorstehenden Grenzen hat die Investmentgesellschaft

nachfolgend dargestellte Fremdfinanzierung aufgenommen. Im Rahmen der Fremdfinanzierung werden den Fremdkapitalgebern regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt. Die weitere Handhabung der Sicherheiten wird nachfolgend dargestellt.

Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen im Kapitel E., Abschnitt „I. Leverage-Risiko“.

2. Bestehende Fremdfinanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes

Die Investmentgesellschaft hat am 24. März 2010 mit einer deutschen Landesbank einen langfristigen Darlehensvertrag zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs von 94,8 % der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft geschlossen, welche Eigentümerin der Immobilie ist. Der Darlehensvertrag wurde durch Schreiben vom 8./15. Februar 2016 und 21. Juni 2018 sowie durch den ersten Nachtrag vom 20. Mai 2020 geändert. Des Weiteren wurde am 28. Mai 2020 eine Zinsvereinbarung zwischen der Darlehensgeberin und der Investmentgesellschaft geschlossen. Der dem deutschen Recht unterliegende Darlehensvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Die fremdfinanzierende Bank stellt dem Darlehensnehmer ein Darlehen in Höhe von 13.000.000 Euro zur Verfügung. Es war ein Disagio in Höhe von 550.000 Euro vereinbart. Per 30. Juni 2020 valutierte das Darlehen mit restlich 12.486.041,47 Euro und ist entsprechend dem ersten Nachtrag am 30. Juni 2021 zur Rückzahlung fällig.

Das Darlehen ist ab dem 5. Juni 2020 bis zum Laufzeitende mit einem Nominalzins in Höhe von 1,48 % p. a. zu verzinsen. Die Zinsen werden auf das jeweils valutierende Kapital be-

rechnet und sind nachschüssig am 30. März, 30. Juni, 30. September und 30. Dezember jedes Jahres fällig und zu zahlen. Die Zinsberechnung erfolgt nach der deutschen Zinsmethode (30/360).

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Ablauf einer Festzinsperiode kündigen. Ferner steht sowohl dem Darlehensnehmer als auch der fremdfinanzierenden Bank ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu (zum Beispiel bei unrichtigen Angaben/wesentlichen Verschlechterungen der Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers oder für den Fall, dass der Darlehensnehmer mit den fälligen Leistungen länger als 14 Tage in Rückstand ist und auch nach weiterer Nachfristsetzung durch die fremdfinanzierende Bank von mindestens 14 Tagen nicht zahlt oder wiederholt in Rückstand gerät). Das Darlehen ist in diesen Fällen zur sofortigen Rückzahlung in der valutierenden Höhe fällig.

Wird das Darlehen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist ganz oder teilweise zurückgeführt oder kündigt die fremdfinanzierende Bank den Darlehensvertrag, hat der Darlehensnehmer der fremdfinanzierenden Bank zudem eine nach den Grundsätzen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung berechnete Entschädigung zu zahlen.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgte, nachdem alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt waren.

Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der fremdfinanzierenden Bank dienen insbesondere folgende Sicherheiten:

- **Grundschulden:**

- Buchgrundschuld in Höhe von 10.400.000 Euro nebst 15 % p. a. Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung (ohne Vollstreckungsunterwerfungsklausel);

- Buchgrundschuld in Höhe von 2.600.000 Euro nebst 15 % p.a. Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung (mit Vollstreckungsunterwerfungsklausel, jeweils in Abteilung III des Grundbuchs von Nippes, Blatt 14779, Flur 88, Flurstücke 2179, 2180 und 2735 eingetragen. Lediglich die Mieterdienstbarkeit für die Stadt Köln sowie nicht wertmindernde Rechte gehen den Grundschulden vor.
- **Vollstreckbares persönliches Schuldanerkenntnis:** Der Darlehensnehmer hat über einen Betrag in Höhe von 2.600.000 Euro ein persönliches Schuldanerkenntnis abgegeben. Die fremdfinanzierende Bank kann im Sicherungsfall unmittelbar die Zwangsvollstreckung gegen den Darlehensnehmer in Höhe des vorbezeichneten Betrages durchführen.
- **Unwiderrufliche und notariell beurkundete Vollmacht:** Der Darlehensnehmer hat eine Vollmacht zur Erklärung einer sowohl dinglichen als auch persönlichen Vollstreckungsunterwerfung in Höhe von 10.400.000 Euro abgegeben.
- **Verpfändung von Kontoguthaben:** Der Darlehensnehmer hat zur Sicherung der Ansprüche der fremdfinanzierenden Bank alle Kontoguthaben mit Ausnahme des Mittelverwendungskontos im Zusammenhang mit der Einwerbung des Eigenkapitals verpfändet.
- **Verpfändung der Anteile an der Investmentgesellschaft:** Der Darlehensnehmer hat die an der Investmentgesellschaft erworbenen Geschäftsanteile an die fremdfinanzierende Bank verpfändet.
- **Abtretung:** Der Darlehensnehmer hat sämtliche Ansprüche aus dem bezüglich der Immobilie geschlossenen Mietvertrag nebst Nachträgen sowie sämtliche (gegenwärtigen und zukünftigen) Ansprüche und Rechte aus allen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft abgeschlossenen Verträge

an den Darlehensgeber abgetreten. Gleiches gilt für ein etwaig vorgenommene Zinssicherungsgeschäft und die Rechte und Ansprüche aus künftigen Kaufverträgen.

Die Zahlungen des Darlehensnehmers werden ausschließlich auf die persönlichen Forderungen und nicht auf die Grundschulden verrechnet. Sollte der Darlehensnehmer die Immobilie während der Darlehenslaufzeit veräußern wollen, ist die vorherige Zustimmung der fremdfinanzierenden Bank einzuholen. Die fehlende Zustimmung berechtigt die fremdfinanzierende Bank zu einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Erlöse aus einer freihändigen Veräußerung der Immobilie sind zunächst zur Tilgung der begründeten Darlehensforderung zu verwenden.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, der fremdfinanzierenden Bank seine wirtschaftlichen Verhältnisse offenzulegen. Der Darlehensnehmer wird dafür spätestens innerhalb einer Frist von neun Monaten nach dem jeweiligen Bilanzstichtag folgende Unterlagen vorlegen:

- seinen vom Geschäftsführer unterzeichneten oder testierten Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht (sofern vorhanden);
- den vom Geschäftsführer unterzeichneten oder testierten Jahresabschluss der Komplementärin des Darlehensnehmers, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht (sofern vorhanden) sowie
- den vom Geschäftsführer unterzeichneten oder testierten Jahresabschluss der Objektgesellschaft, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht (sofern vorhanden).

Der Darlehensnehmer hat zugesichert, dass er in allen Angelegenheiten, die mit dem Darlehen in Zusammenhang stehen, auf eigene Veranlassung gehandelt hat, und ist verpflichtet, der fremdfinanzierenden Bank alle notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die seitens der Bank für erforderlich gehalten werden, um ihre Verpflichtungen aus dem Geldwäschege-setz zu erfüllen.

Im Falle einer Änderung der Beteiligungsverhältnisse und/oder Beherrschungsverhältnisse an dem Darlehensnehmer und/oder einer sogenannten Gruppengesellschaft ohne vorherige Zustimmung der fremdfinanzierenden Bank steht dieser ein Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu, da die Beteiligungs- und Beherrschungsverhältnisse im Einvernehmen der Darlehensvertragsparteien die Geschäftsgrundlage der Kreditvergabe darstellen und eine Änderung ohne vorherige Zustimmung das Festhalten am Darlehensvertrag für die fremdfinanzierende Bank unzumutbar werden lässt.

Überdies hat die fremdfinanzierende Bank ein Kündigungsrecht, sollte sich die Sicherheitenlage durch Änderung der Beteiligungsverhältnisse an dem Darlehensnehmer verschlechtern.

Der Darlehensnehmer hat sich dazu verpflichtet, dass Ansprüche unter dem Darlehensvertrag mindestens gleichrangig (pari passu) mit sonstigen Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers sind. Insbesondere hat der Darlehensnehmer dafür Sorge zu tragen, dass das Darlehen der fremdfinanzierenden Bank gegenüber Gesellschafterdarlehen bzw. Forderungen aus Gesellschafterdarlehen vorgehen. Zu diesem Zweck hat der Darlehensnehmer mit den Gesellschaftern entsprechende Nachrangvereinbarungen bzw. Stillhaltevereinbarungen zur Zufriedenheit der fremdfinanzierenden Bank zu schließen.

Der Darlehensnehmer ist ferner verpflichtet, Versicherungen in Bezug auf das Grundstück, auf welchem sich die Immobilie befindet, sowie etwaige Einbauten zu gewerblichen Zwecken etc. gegen Verlust oder Beschädigung u. a. durch Feuer, Sturm, Gewitter, Blitzschlag, Aufruhr, böswillige Sachbeschädigung, eine Glasversicherung, Haftpflichtversicherungen und Bauleistungsversicherungen abzuschließen und über die Darlehenslaufzeit aufrechtzuerhalten. Sofern sich die Anforderungen an den marktüblichen Versicherungsumfang ändern sollten, ist der Darlehensnehmer verpflichtet, den Versicherungsschutz entsprechend zu erweitern. In diesem Zusammenhang sind der fremdfinanzierenden Bank sämtliche Unterlagen und Versicherungsverträge vorzulegen. Über beabsichtigte Änderungen der Versicherungsverträge ist die fremdfinanzierende Bank unverzüglich zu unterrichten. Sollte ein Versicherungsvertrag gekündigt oder anderweitig beendet werden, ist dieser den Anforderungen entsprechend zu ersetzen. Der Darlehensnehmer hat die Ansprüche aus den Versicherungen an die fremdfinanzierende Bank abgetreten.

Während der gesamten Darlehenslaufzeit hat der Darlehensnehmer einen sogenannten Loan to Value von nicht mehr als 35% einzuhalten. Der Loan to Value wird als Verhältnis zwischen dem Darlehensbetrag und dem aktuellen Marktwert des Beleihungsobjekts berechnet.

3. Geplante langfristige Finanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, die bestehende Finanzierung zum 30. Juni/1. Juli 2021 zurückzuführen und durch ein neues langfristiges Darlehen zu ersetzen. Hierzu wurde von der Investmentgesellschaft mit einer deutschen Bank am 21./29. Januar 2021 ein

Term Sheet vereinbart. Mit dem Term Sheet bekundet die Bank ihre Bereitschaft, ein Darlehen zur Verfügung zu stellen, jedoch unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung der Unterlagen und der Genehmigung durch die Gremien der Bank. Zudem sind die Konditionen freibleibend. Auf der Basis des vorliegenden Term Sheets wird ein Darlehensvertrag verhandelt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Eckpunkte des Term Sheets stichpunktartig dargestellt:

Darlehenshöhe: Gesamtdarlehenssumme 26.300.000 Euro (100 % Auszahlungskurs; keine Bearbeitungsgebühr)

Darlehensvalutierungen:

Erste Auszahlung:

- Erste Auszahlung in Höhe von 15.000.000 Euro (nachfolgend „Auszahlungsbetrag 1“) zur Ablösung der bestehenden Finanzierung sowie Mitfinanzierung der Vorlaufkosten der Fondsplatzierung;
- Zinssatz Auszahlungsbetrag 1: Basis 3-Monats-Euribor zzgl. Marge in Höhe von 1,3% p. a.; der indikative Zinssatz beträgt 1,3% p. a. (die Zinsberechnung erfolgt nach der Eurozinsmethode, das heißt genaue Teilung durch 360);
- Bereitstellungszinssatz Auszahlungsbetrag 1: 0,1% p. M. ab Konditionsvereinbarung auf nicht ausgezahlten Darlehensbetrag;
- Zusageprovision Auszahlungsbetrag 1: 0,05% p. M. ab dem dritten Monat bis Beginn der Bereitstellungszinsberechnung (es erfolgt eine monatlich nachschüssige Zahlung);
- Zinsen, ggf. Tilgung und Bereitstellungszinsen betreffend den Auszahlungsbetrag 1 sind jeweils am Ende einer Zinsfestlegungsperiode zu zahlen.

Zweite Auszahlung:

- Zweite Auszahlung in Höhe von 11.300.000 Euro (nachfolgend

„Auszahlungsbetrag 2“) nach Eigenkapitaleinwerbung für die Investmentgesellschaft;

- Zinssatz Auszahlungsbetrag 2: ICAP-Swap-Satz gemäß Fixing – mindestens 0% zzgl. Marge in Höhe von 1,05% p. a.; der indikative Zinssatz beträgt 1,05% p. a. (geplante Dauer der Sollzinsbindung von acht Jahren);
- Bereitstellungszinssatz Auszahlungsbetrag 2: 0,1% p. M. ab dem dritten Monat nach Konditionsvereinbarung auf noch nicht ausgezahlte Darlehens(teil)beträge;
- Zusageprovision Auszahlungsbetrag 2: 0,05% p. M. ab dem dritten Monat nach Darlehenszusage bis zum Beginn der Bereitstellungszinsberechnung;
- die Zinsen auf den Auszahlungsbetrag 2 sind monatlich nachschüssig zu zahlen (deutsche Zinsmethode); Tilgung am Ende der Laufzeit in einer Summe.

Darlehenslaufzeit: voraussichtlich bis Ende November 2029

Sicherheiten:

- Erstrangige Grundschulden in Darlehenshöhe zzgl. 15% Zinsen p. a. ohne wertmindernde Vorlasten in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs;
- persönliche Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung über ein Schuldanerkenntnis der Investmentgesellschaft in Höhe von 20% der Grundschuldsumme;
- Abtretung aller Rechte und Ansprüche der Investmentgesellschaft aus bestehenden sowie künftigen Mietverträgen;
- die Kosten für die Besicherung (insbesondere Notar- und Grundbuchkosten) sind von der Investmentgesellschaft zu tragen.

Covenants/Auflagen:

- Ansparverpflichtung: Sofern der Mietvertrag mit der Stadt Köln nicht zu den derzeitigen Konditionen ver-

längert wird, sollen in den Jahren 2027 und 2028 zusätzliche Rücklagen in Höhe von 7.000.000 Euro gebildet werden (insbesondere durch den Verzicht auf Ausschüttungen an die Anleger der Investmentgesellschaft). Die Ansparverpflichtung soll Capex-Maßnahmen bzw. Mieterausbauten im Rahmen einer Neuverpflichtung ermöglichen und entfällt im Falle einer Mietvertragsverlängerung mit der Stadt Köln zu mindestens einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von 2.280.000 Euro für mindestens fünf Jahre;

- sollte bis zum Ende des prospektierten Einwerbezeitraumes, längstens bis 1. Juli 2022 nicht ausreichend Eigenkapital eingeworben werden und die Immobilie verkauft werden müssen, erhält die fremdfinanzierende Bank zum Zeitpunkt der Rückzahlung des Auszahlungsbetrags 1 eine sogenannte Prepayment-Fee in Höhe von 50.000 Euro.
- **Sonstiges:** Die fremdfinanzierende Bank ist berechtigt, Forderungen und Ansprüche (aus dem noch abzuschließenden) Darlehensvertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- Für den Fall, dass der Darlehensbetrag zwar vonseiten der fremdfinanzierenden Bank genehmigt, jedoch aus Gründen nicht abgenommen wird, die die fremdfinanzierende Bank nicht zu vertreten hat, ist eine sogenannte Break-up-Fee in Höhe von 25.000 Euro zu zahlen.

Die Kosten für ein Gutachten zur Ermittlung des Beleihungswerts der Immobilie betragen einmal rund 14.000 Euro zu Lasten der Investmentgesellschaft.

4. Objektverwaltungsverträge

Für die Verwaltung der Objektgesellschaft selbst sowie für die im Eigentum der Objektgesellschaft stehende Immobilie hat die Objektgesellschaft am 23. August 2010 mit der geschäftsführenden Kommanditistin einen Ge-

sellschafts- und Objektverwaltungsvertrag geschlossen, welcher eine Verpflichtung der geschäftsführenden Kommanditistin zu umfassenden Verwaltungstätigkeiten wie etwa der Verhandlung und dem Abschluss von Verträgen mit von der Objektgesellschaft zu beauftragenden externen Dienstleistern, der Vorbereitung und Unterstützung der Buchführung, der Einrichtung und Durchführung des Controllings der Objektgesellschaft, der Unterstützung bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Abgabe von Steuererklärungen der Objektgesellschaft, der Aufteilung der Auszahlungen und der Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben und aller sonstigen Ergebnisse, die auf die Beteiligung der Kommanditisten entfallen, der Berichterstattung an die Kommanditisten, der Vorbereitung und Einberufung von Gesellschafterversammlungen sowie der Herbeiführung von Gesellschafterbeschlüssen zum Gegenstand hat. Darüber hinaus ist die geschäftsführende Kommanditistin zur Übernahme von Verwaltungstätigkeiten im Hinblick auf das im Eigentum der Objektgesellschaft stehende Grundstück verpflichtet, sofern die dafür erforderlichen Leistungen nicht aufgrund des Mietvertrages mit der Stadt Köln von dieser als Mieterin zu erbringen sind.

Die geschäftsführende Kommanditistin handelt im Rahmen dieses Gesellschafts- und Verwaltungsvertrages im Namen und für Rechnung der Objektgesellschaft und ist dazu berechtigt, die unter diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen an – auch gruppenzugehörige – Dritte zu übertragen. Von dieser Möglichkeit hat die geschäftsführende Kommanditistin mit Abschluss eines Subgesellschafts- und Objektverwaltungsvertrages vom 23. August 2010 Gebrauch gemacht.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2017 erfolgte eine Überleitung des Subverwaltungsvertrages auf die Paribus

Immobilien Assetmanagement GmbH, welche nunmehr die unter dem Subverwaltungsvertrag geschuldeten Leistungen an die Objektgesellschaft, wie zum Beispiel die Vorbereitung, den Abschluss und ggf. die Kündigung von Verträgen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes oder die Verhandlung und Korrespondenz mit Mietern, Rechtsanwälten etc., erbringt und die dafür vereinbarte jährliche Vergütung (vgl. hierzu unter Kapitel H., Abschnitt VI., Ziffer 4) erhält. Auch die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH hat von ihrem vertraglich vereinbarten Recht, Verwaltungsleistungen durch Dritte erbringen zu lassen, teilweise Gebrauch gemacht.

Sowohl der Gesellschafts- und Verwaltungsvertrag als auch der Subverwaltungsvertrag wurden für die Laufzeit der Objektgesellschaft abgeschlossen. Der geschäftsführenden Kommanditisten sowie der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH stehen jedoch im Rahmen des jeweiligen Vertragsverhältnisses Sonderkündigungsrechte zu (zum Beispiel für den Fall, dass der Mietvertrag mit der Stadt Köln vorzeitig beendet wird). Ferner besteht die Möglichkeit einer Kündigung aus wichtigem Grund.

Die geschäftsführende Kommanditistin und ihre Erfüllungsgehilfen haften der Objektgesellschaft gegenüber nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Dieser Haftungsmaßstab findet auch auf die Parteien des Subverwaltungsvertrages Anwendung.

V. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. Januar 2021 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetra-

ges und des Ausgabeaufschlags. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,5 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,2 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die Initialkosten werden jeweils mit der ersten (ggf. Teil-) Einzahlung auf die gezeichnete Kapitaleinlage durch die jeweiligen Anleger fällig.

Im Einzelnen fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft die folgenden Initialkosten an:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen von der Investmentgesellschaft eine

einmalige Vergütung in Höhe von 3 % der Summe der auf den Kapitalkonten I gezeichneten Pflichteinlagen. Dies entspricht plangemäß rund 4,2 % des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages. Die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entsteht mit Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft und ist sofort zur Zahlung fällig. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Abschlagsrechnungen entsprechend dem Platzierungsverlauf zu stellen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Vermittlung von geeigneten Fremdkapitalgebern sowie für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung in Höhe von 1 % des vermittelten langfristigen Fremdkapitals der Investmentgesellschaft (entspricht plangemäß rund 0,6 % der Summe der auf den Kapitalkonten I gezeichneten Pflichteinlagen aller Gesellschafter). Dies entspricht plangemäß rund 0,85 % des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages. Als langfristiges Fremdkapital werden neu aufgenommene Darlehen mit einer Fristigkeit von mehr als sechs Monaten angesehen.

Die Paribus Invest GmbH erhält von der Investmentgesellschaft für die Platzierung des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungskapitals eine Vergütung in Höhe von 2 % des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages und den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des vom Neugesellschafter I gezeichneten Beteiligungsbetrages.

Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Einrichtung der Treuhandverwaltung für die Neugesellschafter eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge.

Für rechtliche und steuerliche Beratung sowie für die Erstellung von Gutachten und der Vertriebsdokumentation erhalten die von der Investmentgesellschaft beauftragten Dritten Vergütungen in der jeweils vereinbarten Höhe, in Summe voraussichtlich bis zu 196.000 Euro.

Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der von der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Die genannten Vergütungen stellen Aufwand der Investmentgesellschaft dar und sind unabhängig vom Gewinn der Investmentgesellschaft auch in Verlustjahren zu zahlen.

5. Rücknahmepreis

Die Anlagebedingungen und die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sehen kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe vor. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht fortlaufend berechnet und folglich auch nicht veröffentlicht.

6. Steuern

Die Beträge in Kapitel H., Abschnitt V., Ziffer 4 „Initialkosten“ verstehen sich inkl. anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, der Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und des Umfangs von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

VI. Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft und an Dritte gemäß nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,61 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Neben den vorstehenden laufenden Vergütungen können weitere Vergütungen und Kosten gemäß nachfolgenden Ziffern 4 bis 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind

a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem Geschäftsjahr 2021 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,5 % der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen

Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- b) Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft 0,15 % der Bemessungsgrundlage.
- d) Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende

eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- e) Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus. Insbesondere fallen folgende Vergütungen an:

- Als Objektverwaltungsvergütung erhält die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH als Objektverwalterin eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,5 % der im Abrechnungszeitraum bestehenden Jahresnettokaltmiete. Zudem erhält die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH für die Verhandlungen der Verlängerung oder des Neuabschlusses des Mietvertrages über die Fondsimmoblie eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,5 Monats-

H. Rechtliche Grundlagen

nettokaltmieten zzgl. Umsatzsteuer, somit in Höhe von 1,79 Monatsnettokaltmieten.

- Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft erhalten die Komplementärin der Objektgesellschaft und die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft, die zugleich diese Funktionen auch bei der Investmentgesellschaft ausüben, jeweils eine jährliche Vergütung in Höhe von jeweils 5.950 Euro.

Auf Ebene der Objektgesellschaft können ebenfalls die in dem Kapitel H., Abschnitt VI., Ziffern 6 und 7 „Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft“ dargestellten weiteren Aufwendungen sowie weitere Kosten entstehen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,13 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 17.850 Euro. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Investmentgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der notwendigen Eigentumsverifikation oder der notwendigen Überprüfung der Bewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen. Es gelten die Regelungen der Anlagebedingungen.

6. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- (i) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261, 271 KAGB;
- (ii) bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- (iii) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- (iv) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- (v) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- (vi) Kosten der Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- (vii) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- (viii) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
- (ix) ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern in Rechnung gestellt werden;
- (x) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- (xi) Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;
- (xii) angemessene Kosten für Gesell-

schafterversammlungen sowie für einen etwaigen Beirat.

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe dieser Ziffer 6 und nachfolgender Ziffer 7 anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objekt- oder sonstigen Gesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,5 % des Verkaufspreises erhalten.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die In-

vestmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden, und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. Januar 2021 erhalten.
- b) Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5% p.a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabe-

aufschlag), für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.

- c) Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5% p.a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. Januar 2021, für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20% der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig. Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieser Ziffer steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit

dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) selbst zu tragen, falls er diese ausgelöst hat.
- Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, zum Beispiel auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet.
- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25% des Anteilswertes, verlangen.

11. Steuern

Die Beträge in Kapitel H., Abschnitt „VI. Laufende Kosten“ verstehen sich inkl. anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, der Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

VII. Ziel-Investmentvermögen, Rückvergütungen, Offenlegung, Gesamtkostenquote und Vergütungspolitik

1. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, ist nicht zulässig.

2. Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzansprüche zu.

3. Leistungen an Vermittler

Die Paribus Invest GmbH erhält für Vermittlungsleistungen aus dem im Abschnitt „V. 4. Initialkosten“ genannten Initialkosten einmalig von der Investmentgesellschaft 2% auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag von Neugesellschaften zzgl. des Ausgabeaufschlages.

4. Offenlegung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Investmentgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

5. Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Investmentgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen. In die Gesamtkostenquote einbezogen werden die Vergütung für die Verwaltung der Investmentgesellschaft (wie die Vergütung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sowie die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für ihre Verwaltungstätigkeit), die Vergütung für die Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet wurden. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus dem Investmentvermögen gezahlt und sind nicht in die Berechnung der Gesamtkostenquote einzubeziehen.

6. Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für die relevanten Mitarbeiter gemäß § 37 Absatz 1 Satz 1 KAGB eine Vergütungspolitik festgelegt. Diese Vergütungspolitik steht im Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften, wie beispielsweise der vorliegenden Investmentgesellschaft, sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

Grundsätzlich von der Vergütungspolitik betroffen sind Mitarbeiter und Führungskräfte der Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Tätigkeiten sich auf die Risikoprofile der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirken, das heißt Risikoträger, Mitarbeiter in Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, auf Basis derer sie

sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Führungskräfte und Risikoträger.

Diese Mitarbeiter erhalten derzeit eine fixe Vergütung. Einige Mitarbeiter sind indes auch bei anderen Gesellschaften der Paribus-Gruppe, vornehmlich der Paribus Holding GmbH & Co. KG, angestellt und werden von diesen Gesellschaften neben einer Fixvergütung (teilweise) auch mit variablen Bestandteilen entlohnt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird sicherstellen, dass die (variable) Vergütung der anderen Gesellschaften der Paribus-Gruppe nicht in Widerspruch zu einer ordnungsgemäßen Vergütungspolitik steht.

Entscheidungen über die Höhe der Vergütung werden von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffen. Sollte die Geschäftsführung selbst betroffen sein, trifft der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft die entsprechende Entscheidung.

Die Einzelheiten der Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de veröffentlicht. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik umfassen neben der Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen auch die Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher gebildet wurde.

Auf Anfrage stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft jedem Anleger kostenlos eine Papierversion der Angaben auf der Internetseite zur Verfügung.

I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen

I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Gründung und Rechtsform

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Sie wurde am 12. November 2012 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Handelsregister-Nr. HRB 125704 eingetragen (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“). Die BaFin hat der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Bescheid vom 20. Januar 2015 sowie mit den Ergänzungen vom 15. Februar 2019 und vom 12. November 2020 bezüglich der Assetklasse Private Equity sowie mit Ergänzung vom 28. Januar 2021 bezüglich der Verwaltung von offenen inländischen Immobilien-Spezial-AIF den Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft gestattet.

2. Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der Geschäftsbetrieb der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auf die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des §17 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 24 KAGB ausgerichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde auf Grundlage des Fremdverwaltungsvertrages vom 4. Januar 2021 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt. Sie ist

dadurch zur Vornahme der Rechtsgeschäfte befugt, die zur Fremdverwaltung der Investmentgesellschaft gehören. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft vornehmlich die Übernahme des Portfoliomanagements inkl. der Ausübung von Gesellschafterrechten auf Ebene der Objektgesellschaft, des Risikomanagements sowie administrative Aufgaben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr gesetzlich und gesellschaftsvertraglich zukommenden Aufgaben nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen wahr.

3. Laufzeit und Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages

Der Fremdverwaltungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft fest abgeschlossen. Er endet automatisch mit dem Beschluss über die Auflösung der Investmentgesellschaft. Wird die Investmentgesellschaft aufgelöst, hat die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin die Investmentgesellschaft durch die Verwertung des Gesellschaftsvermögens zu liquidieren. Die Regelungen des Fremdverwaltungsvertrages gelten analog auch für die Liquidationsphase.

Der Fremdverwaltungsvertrag kann von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Dabei ist von der Kapitalverwal-

tungsgesellschaft eine Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu beachten.

Daneben kann auch die Verwahrstelle den Fremdverwaltungsvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 154 Absatz 1 Satz 4, 99 Absatz 4 KAGB kündigen.

4. Auf Dritte übertragene Verwaltungsfunktionen

Nach den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 36 KAGB, ist es der Kapitalverwaltungsgesellschaft gestattet, die ihr obliegenden Verwaltungsaufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister zu übertragen bzw. auszulagern.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die in diesem Kapitel, Abschnitt „VI. Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen“ dargestellten Funktionen auf Dritte übertragen.

5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht aus Markus Eschner, Uwe Hamann, Claus Kühn, Frank Schwesig und Dr. Volker Simmering, alle geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Die Geschäftsführer sind gemeinschaftlich vertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der nach § 18 Absatz 2 Satz 1 KAGB zu bildende Aufsichtsrat besteht aus Dr. Christopher Schroeder, geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße

28, Jürgen Hubert Lange, geschäftsansässig in 22359 Hamburg, Auf dem Rapsfeld 26, und Herrn Dr. Thomas Wülfing, geschäftsansässig in 20251 Hamburg, Lehmweg 17.

Die Mitglieder der Geschäftsführung und das Mitglied des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Christopher Schroeder üben außerhalb ihrer Tätigkeit bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch weitere Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Diese sowie etwaig daraus resultierende Interessenkonflikte werden in diesem Kapitel, Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“ näher dargestellt.

6. Haftung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbeschränkungen gelten nicht, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadenersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit oder einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten), innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

7. Erfüllung der Anforderungen nach § 25 Absatz 6 KAGB

Zur Absicherung potenzieller Berufshaftungsrisiken, welche sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine geeignete Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Höhe der Deckungssumme je Versicherungsfall und -jahr beträgt mindestens 1.000.000 Euro.

8. Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete Kapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt 125.000 Euro und ist in voller Höhe eingezahlt.

9. Anlegerrechte

Der Fremdverwaltungsvertrag begründet ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht jedoch unmittelbar mit den Anlegern. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch den Fremdverwaltungsvertrag daher nicht begründet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch verpflichtet, die ihr nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegenden Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger wahrzunehmen.

10. Vergütung

Für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Fremdverwaltungsvertrag erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Investmentgesellschaft die im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt „VI, Ziffer 4. Laufende Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind“ näher beschriebene Vergütung.

11. Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt im Hinblick auf ihre Verwaltungsfunktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft keinem Wettbewerbsverbot. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft 14 weitere Investmentvermögen gemäß dem KAGB aus dem Assetklassen-Bereich „Immobilien“, nämlich die Paribus Deutschland 05 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und die Paribus Renditefonds XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Elf Investmentvermögen sind aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“, ein Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Eisenbahnlogistik“. Zudem wurden bei drei Fondsgesellschaften aus dem Assetklassen-Bereich Private Equity – welche allesamt nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fallen – ebenfalls Verwaltungs- und Managementfunktionen übernommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann und wird die Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft künftig auch für andere Investmentvermögen übernehmen und sich dafür an diesen ggf. auch beteiligen.

12. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Investmentgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

Zudem kann die Investmentgesellschaft gemäß § 154 Absatz 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

umwandeln. Dies bedarf ebenfalls jeweils der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

II. Identität und Pflichten der Verwahrstelle

1. Firma, Sitz und Rechtsform

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch (nachfolgend „Verwahrstelle“ oder „CBG“), Lilienthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 229834, Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A. mit Sitz in Paris, Handelsregister-Nr. 692024722, am 22. November 2016 einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Im Rahmen dieses Verwahrstellenvertrages übernimmt die Verwahrstelle die Verwahrstellenfunktion auch für die Investmentgesellschaft. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Die Verwahrstelle ist Zweigniederlassung eines CRR-Kreditinstituts im Sinne der §§ 1 Absatz 3 d, 53 b KWG in Verbindung mit § 80 Absatz 2 KAGB mit Sitz der Niederlassung in Deutschland und verfügt über eine Erlaubnis zum Betreiben des Depotgeschäftes im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 KWG.

2. Haupttätigkeit der Verwahrstelle/ Interessenkonflikte

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen;
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;

- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Investmentgesellschaft sind gesondert in einem Service Level Agreement geregelt.

3. Unterverwahrung, ausgelagerte Verwahrungsaufgaben, Interessenkonflikte

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahrungsaufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsaufgaben – weder in Bezug auf verwahrfähige noch auf nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände – auf andere Unternehmen übertragen.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft zu handeln. Für die CBG bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen

- der CBG und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern,

I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen

- Mitarbeitern und der CBG bzw. der CACEIS-Gruppe,
- verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander,
- Mitgliedern der CACEIS-Gruppe.

4. Haftung

Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB erfüllt sind. Im Falle eines Abhandenkommens von Finanzinstrumenten müsste die Verwahrstelle dementsprechend den Nachweis erbringen, dass alle Bedingungen für eine etwaige Auslagerung ihrer Verwahrungsaufgaben nach § 82 KAGB erfüllt sind, die Haftung der Verwahrstelle im Rahmen eines schriftlichen Vertrages mit der Unterverwahrstelle ausdrücklich auf diese übertragen wurde und es die vertraglichen Regelungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermöglichen, ihren Anspruch wegen des Abhandenkommens von Finanzinstrumenten gegenüber der Unterverwahrstelle durchzusetzen und der Verwahrstellenvertrag eine entsprechende Haftungsfreistellung zugunsten der Verwahrstelle ermöglicht sowie einen objektiven Grund für die Haftungsfreistellungsklausel beinhaltet.

5. Anlegerrechte

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

6. Vergütung

Für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Verwahrstellenvertrag erhält die Verwahrstelle von der Investmentgesellschaft die im Kapitel „G. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt „VI., Ziffer 5. Verwahrstellenvergütung“ näher beschriebene Vergütung.

7. Laufzeit und Kündigung

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

8. Bereitstellung von Informationen

Auf Antrag werden dem Anleger von der Verwahrstelle Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, deren Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerter Verwahrungsaufgaben im Sinne des § 165 Absatz 2 Nr. 33 KAGB übermittelt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung unter www.paribus-kvg.de über alle Änderungen, die die in Ziffer 4 gemachten vorstehenden Angaben in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle betreffen.

Jedem Anleger werden darüber hinaus auf seinen Antrag hin von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der unter Ziffern 1. bis 3. gemachten Angaben schriftlich übermittelt. Der Antrag ist formlos an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu richten.

9. Wechsel der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung durch die BaFin.

III. Identität und Pflichten der Treuhandkommanditistin II

Treuhandkommanditistin für alle Neugesellschafter ist die Treuhandkommanditistin II, die Paribus Trust GmbH. Treuhandkommanditistin für alle Altgesellschafter ist die Treuhandkomman-

ditistin I, die FHT Fondshaus Treuhand GmbH. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Darstellung der Identität und der Pflichten der Treuhandkommanditistin II für die Neugesellschafter.

1. Wesentliche Angaben zur Treuhandkommanditistin

Als Treuhandkommanditistin II der Investmentgesellschaft fungiert die Paribus Trust GmbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Die Treuhandkommanditistin II ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechtes. Die Treuhandkommanditistin II ist mit einer Pflichteinlage in Höhe von 2.500 Euro und einer Haftsumme in Höhe von 250 Euro an der Investmentgesellschaft beteiligt. Gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin II sind Stephanie Brumberg und Hinrich Wilhelm Otter.

2. Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin II sowie wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin II bildet der im Kapitel „P. Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Treuhandkommanditistin“ im vollständigen Wortlaut abgedruckte Treuhand- und Verwaltungsvertrag, ergänzt durch die Regelungen des im vollständigen Wortlaut abgedruckten Gesellschaftsvertrages.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt mit der Annahme der Beitrittserklärung zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Anleger zustande, ohne dass es des Zugangs einer Annahmeerklärung bedarf. Die Treuhandkommanditistin II nimmt die Beitrittserklärungen der Treugeber an sowie die Beitrittserklärungen der Direktkommanditisten im Namen der geschäftsführenden Kommanditistin und im eigenen Namen. Für Anleger, die der

Investmentgesellschaft unmittelbar als Direktkommanditist beitreten, wird die Treuhandkommanditistin II den vom Direktkommanditisten in der Beitrittserklärung übernommenen Kommanditanteil verwalten. Für Anleger, die der Investmentgesellschaft mittelbar als Treugeber beitreten, wird die Treuhandkommanditistin II ihren Kommanditanteil in Höhe des vom Treugeber in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrages erhöhen und diesen Kommanditanteil in eigenem Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers treuhänderisch halten und verwalten. Die Treuhandkommanditistin II hat ihre Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.

Für Anleger, die während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ihre mittelbare Beteiligung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung umwandeln wollen, wird die Treuhandkommanditistin II ihren Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft in Höhe des vom Anleger in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrages unverzüglich nach Eintragung der entsprechenden Haftsumme im Handelsregister im Wege der Abtretung auf den jeweiligen Anleger übertragen. Damit wird der Anleger Direktkommanditist. Ab der Wirksamkeit der Übertragung des Kommanditanteils auf den Anleger verwaltet die Treuhandkommanditistin II den Kommanditanteil als Verwaltungstreuhanderin weiter.

Im Rahmen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist die Treuhandkommanditistin II insbesondere zu folgenden Leistungen berechtigt und verpflichtet:

- Überwachung der Einzahlung des von den Anlegern geschuldeten Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag
- Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen
- Führung eines Anlegerregisters so-

wie Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen

- Kommunikation mit den Anlegern
- Koordination bei der Übertragung von Beteiligungen

In Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft übt die Treuhandkommanditistin II das Stimmrecht der Treugeber nach vorheriger Weisung durch den Treugeber aus. Die Treugeber haben jedoch jederzeit das Recht, von der Treuhandkommanditistin II die Übertragung des Stimmrechtes auf sie persönlich zu verlangen. Die Treuhandkommanditistin II hat die Treugeber insoweit im Rahmen der Treuhand- und Verwaltungsverträge bereits bevollmächtigt. Die Direktkommanditisten können sich zur Wahrnehmung ihrer Gesellschafterrechte ebenfalls der Treuhandkommanditistin II bedienen und diese beauftragen, sie bei der Gesellschafterversammlung zu vertreten. Die Treuhandkommanditistin II wird ihr Stimmrecht gespalten gemäß Weisung der Treugeber und Direktkommanditisten wahrnehmen (gespaltenes Stimmrecht). Die Gegenstände der Beschlussfassung werden Treugebern und Direktkommanditisten durch die Übersendung der Einladung zur Präsenz-Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmungsaufforderung bei schriftlichen Abstimmungen von der geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Stimmempfehlung (bei Treugebern zusätzlich mit einer Stellungnahme der Treuhandkommanditistin II) zugeleitet. Weist ein Treugeber die Treuhandkommanditistin nicht schriftlich zur Stimmgabe an, wird sich die Treuhandkommanditistin II ihrer Stimme insoweit enthalten.

3. Ausscheiden der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II scheidet – im Wesentlichen ebenso wie die übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft – aus der Investmentgesellschaft aus, wenn ihr das Gesell-

schaftsverhältnis aus wichtigem Grund im Sinne der §§ 133, 140 HGB gekündigt wird, wenn sie ihren Pflichten gemäß Geldwäschegesetz nicht nachkommt oder über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ihre Geschäftsanteile von einem Gläubiger gepfändet werden und die Vollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben werden.

Die Treuhandkommanditistin II kann erst ausscheiden, wenn die Anleger eine neue Treuhandkommanditistin gewählt haben. Gleichzeitig mit dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin II muss die neue Treuhandkommanditistin in die Investmentgesellschaft aufgenommen werden. Die Investmentgesellschaft wird dann mit der neu gewählten Treuhandkommanditistin fortgesetzt. Dabei gehen im Wege der Sonderrechtsnachfolge alle Rechte und Pflichten der ausgeschiedenen Treuhandkommanditistin II unter Ausschluss der Auseinsetzung auf die neue Treuhandkommanditistin über. Die Übertragung der Rechte und Pflichten der ausscheidenden Treuhandkommanditistin II auf eine neue Treuhandkommanditistin bzw. den Treugeber erfolgt auf Kosten des Treugebers.

4. Haftung der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II haftet den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber wie ein Anleger, der als Direktkommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Allerdings haben die Treugeber die Treuhandkommanditistin II im Fall einer Inanspruchnahme im Innenverhältnis freizustellen, sofern die Treuhandkommanditistin II nicht aufgrund eigener Pflichtverletzung selbst haftet.

Die Treuhandkommanditistin II haftet gegenüber der Investmentgesellschaft/den Anlegern lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit

zur Last gelegt werden kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern die Treuhandkommanditistin II aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadensersatzansprüche der Anleger gegenüber der Treuhandkommanditistin II verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer vorsätzlichen Verletzung sowie der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit oder einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten), innerhalb von drei Jahren ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Schadensersatzansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Schadens schriftlich gegenüber der Treuhandkommanditistin II geltend zu machen.

5. Gesamtbetrag der Vergütungen der Treuhandkommanditistin II

Die mit der Treuhandchaft verbundenen Vergütungen, welche die Treuhandkommanditistin II von der Investmentgesellschaft erhält, sind im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“, Abschnitt „I. Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)“ sowie in Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt „VI., Ziffer 4. Laufende Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind“ näher dargestellt.

6. Wechsel der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag auf eine andere Treuhandkommanditistin zu übertragen, sofern dieser Vertrag von der neuen Treuhandkommanditistin übernommen wird und der Treugeber zustimmt. Der Treugeber kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

IV. Identität und Pflichten weiterer Dienstleister der Investmentgesellschaft

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Paribus Invest GmbH besteht ein Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital vom 4. Januar 2021.

Vertragsgegenstand ist die Platzierung des Beteiligungskapitals der Investmentgesellschaft, das heißt, die Paribus Invest GmbH hat für die Investmentgesellschaft das Kapital bei Anlegern einzuwerben.

Die für die Erbringung der Dienstleistung „Eigenkapitalbeschaffung“ an die Paribus Invest GmbH zu zahlende Vergütung ist in Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“, Abschnitt „I. Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)“ näher dargelegt.

Der Vertrag beginnt mit der Vertragsunterzeichnung und endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, sobald alle Aufgaben beendet sind, spätestens mit Ablauf der Platzierungsphase. Daneben kann der Vertrag mit einer Frist von drei Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Paribus Invest GmbH haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden

kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern die Paribus Invest GmbH aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer vorsätzlichen Verletzung sowie der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit oder einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten), innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

V. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers der Investmentgesellschaft

Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 ist Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 7, 20354 Hamburg. Für das Geschäftsjahr 2021 bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Abschlussprüfer. Ab dem Geschäftsjahr 2022 können die Anleger über die Wahl des Abschlussprüfers beschließen.

Der Abschlussprüfer prüft den Jahresbericht der Investmentgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen. Der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben.

ben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Investmentgesellschaft unverzüglich nach Beendigung der Prüfung der BaFin einzureichen.

VI. Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen

Im Folgenden werden die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingekauften bzw. ausgelagerten Beratungs- und sonstigen Unterstützungsleistungen dargestellt.

1. Auslagerungen nach § 36 KAGB

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist personell so strukturiert, dass sie die ihr gemäß KAGB zugewiesenen Funktionen und Aufgaben wie u. a. Portfoliomanagement, Risikomanagement, Liquiditätsmanagement und Bewertungen vollumfänglich selbst wahrnehmen kann. Für bestimmte Aufgabenbereiche bedient sie sich allerdings Unternehmen mit Spezialexpertise, um von diesen Leistungen in Anspruch zu nehmen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei sichergestellt und wird im Fall weiterer Auslagerungen sicherstellen, dass die Übertragung von Leistungsbereichen auf externe Dienstleister im Einklang mit den Vorgaben des § 36 KAGB erfolgt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die folgenden Leistungen an Dritte ausgelagert:

- Geschäftsbesorgungsvertrag über die Erbringung von Anlegerbetreuungs- und Beschwerdemanagement-Leistungen und Leistungen der Geldwäscheprävention mit der Treuhandkommanditistin II, Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg.
- Geschäftsbesorgungsverträge über die Erbringung von Buchhaltungs- und Rechnungswesenleistungen, Steuerberatungs- und Interne-Re-

visionsleistungen von der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg.

- Geschäftsbesorgungsvertrag über die Erbringung von Compliance-Leistungen von der Mazars Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Alt-Moabit 2, 10557 Berlin.

2. Zusätzliche Hinweise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge von Änderungen durch Umstrukturierung der Arbeitsorganisation oder sonstiger Umstände auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft die vorstehenden Angaben modifiziert werden oder gar gänzlich entfallen. Insbesondere kommt in Betracht, dass in einem solchen Fall weitere Dienstleister beauftragt werden, die bisher nicht aufgeführt wurden. Im Zuge der eventuellen Neubeauftragung von Dritten kann weiter nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Interessenkonflikten sowie zusätzlichen Risiken kommen kann.

VII. Identität und Pflichten des Dienstleisters auf Objektgesellschaftsebene

Zwischen der Objektgesellschaft und der Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH (geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft und der Investmentgesellschaft) besteht ein Vertrag vom 23. August 2010 über die Verwaltung der Objektgesellschaft sowie die Verwaltung der Immobilie selbst.

Die Verwaltungstätigkeiten umfassen insbesondere Verhandlung und Abschluss von Verträgen mit von der Objektgesellschaft zu beauftragenden externen Dienstleistern, die Vorbereitung und Unterstützung der Buchführung, die Durchführung des Controllings der Objektgesellschaft, Unterstützung bei der Erstellung des Jahresabschlusses

und der Abgabe von Steuererklärungen der Objektgesellschaft, die Aufteilung der Auszahlungen und die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben und aller sonstigen Ergebnisse, die auf die Beteiligung der Kommanditisten entfallen, die Berichterstattung an die Kommanditisten, die Vorbereitung und Einberufung von Gesellschafterversammlungen sowie die Herbeiführung von Gesellschafterbeschlüssen. Darüber hinaus werden Verwaltungstätigkeiten übernommen im Hinblick auf das im Eigentum der Objektgesellschaft stehende Grundstück, sofern die dafür erforderlichen Leistungen nicht aufgrund des Mietvertrages mit der Stadt Köln von dieser als Mieterin zu erbringen sind.

Die für die Erbringung der Objektverwaltung zu zahlende Vergütung ist in Kapitel H., Abschnitt „VI., Ziffer 4 „Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft“ näher dargelegt.

Der Vertrag begann mit der Vertragsunterzeichnung und wurde für die Laufzeit der Objektgesellschaft geschlossen. Er endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, spätestens mit dem Abschluss der Liquidation der Objektgesellschaft. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Paribus Immobilien Assetmanagement haftet gegenüber der Objektgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung un-

terliegen, innerhalb von drei Jahren, nachdem der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Tatsachen Kenntnis erlangt.

VIII. Verflechtungen und Interessenkonflikte

1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner

FHH Immobilien-	Funktion	Investmentgesellschaft
fonds Bezirksrat- haus Köln UG (haftungsbe- schränkt) & Co. geschlossene Investment-KG	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 110849
	Komplementärin	FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt), Hamburg
	Kommanditkapital	12.371.000 Euro zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes (kann um bis zu 35.000.000 Euro erhöht werden)
	Kommanditisten	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, Hamburg • FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg • Paribus Trust GmbH, Hamburg • Künftig weitere Anleger (Neugesellschafter I und II)
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer: <ul style="list-style-type: none"> • Thomas Böcher, Ahrensburg • Deike Scharnberg, Hamburg

FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Funktion	Objektgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 112153
	Komplementärin	FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt), Hamburg
	Kommanditkapital	37.600.000 Euro
	Kommanditisten	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, Hamburg • FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg • Weitere 2 Privatanleger
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer: <ul style="list-style-type: none"> • Thomas Böcher, Ahrensburg • Deike Scharnberg, Hamburg
Paribus Kapital- verwaltungs- gesellschaft mbH	Funktion	Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 125704
	Stammkapital	125.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Markus Eschner, Hamburg • Uwe Hamann, Hamburg • Claus Kühn, Wentorf bei Hamburg • Frank Schwesig, Kellinghusen • Dr. Volker Simmering, Hamburg
FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)	Funktionen	Komplementärin der Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 147720
	Stammkapital	1.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Thomas Böcher, Ahrensburg • Deike Scharnberg, Hamburg

Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	Funktionen	Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 97333
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Thomas Böcher, Ahrensburg • Deike Scharnberg, Hamburg
FHT Fondshaus Treuhand GmbH	Funktion	Treuhandkommanditistin I der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 81679
	Stammkapital	100.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Klaus G. Wolff, Seevetal
Paribus Trust GmbH	Funktion	Treuhandkommanditistin II der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 95393
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg • Paribus Holding GmbH & Co. KG, Hamburg
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Stephanie Brumberg, Hamburg • Hinrich Wilhelm Otter, Hamburg
Paribus Invest GmbH	Funktion	Eigenkapitalvermittlung
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 94678
	Stammkapital	37.500 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg • Thomas Böcher, Ahrensburg
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Thomas Böcher, Ahrensburg • Christian Drake, Hamburg

Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH	Funktion	Objektverwaltung
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 124019
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Thomas Böcher, Ahrensburg • Deike Scharnberg, Hamburg
CACEIS Bank S. A., Germany Branch	Funktion	Verwahrstelle
	Geschäftsanschrift/Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
	Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 229834
	Stammkapital	1.273.376.994,56 Euro
	Zweigniederlassung	Zweigniederlassung der CACEIS Bank, Paris, Frankreich
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Jean-François Abadie, Paris, Frankreich, • Catherine Duvaud, Paris, Frankreich, • Joseph Saliba, Paris, Frankreich

2. Verflechtungen

Kapitalmäßige wie personelle Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger benachteiligt werden.

Kapitalmäßige Verflechtungen

Gesellschaft	Kapitalmäßig beteiligte Gesellschafter
FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG	<ul style="list-style-type: none"> • FHT Fondshaus Treuhand GmbH • Paribus Trust GmbH • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH • Weitere Anleger
FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH • FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG • Weitere 2 Privatanleger
Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH
FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH
Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH
Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH
Paribus Trust GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH • Paribus Holding GmbH & Co. KG
Paribus Invest GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH • Thomas Böcher
Paribus Holding GmbH & Co. KG (Komplementärin: Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH)	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH
CSB Beteiligungen GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Dr. Christopher Schroeder

Personelle Verflechtungen

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Dr. Christopher Schroeder ¹	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH
Thomas Böcher	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Invest GmbH • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH • FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)
Deike Scharnberg	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH • Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH • FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)

¹ Dr. Christopher Schroeder ist auch Aufsichtsratsvorsitzender der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

3. Interessenkonflikte

Interessenkonflikte und personelle wie kapitalmäßige Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger benachteiligt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig weitere Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, diese Funktion auch bei künftigen Beteiligungsangeboten bzw. bei anderen bereits bestehenden Investmentgesellschaften zu übernehmen.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft kann gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin weiterer Fonds- und Investmentgesellschaften sein. Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die geschäftsführende Kommanditistin in Bezug auf die Umstrukturierung der Investmentgesellschaft (vgl. zu den Details der Umstrukturierung Kapitel C.) beraten und hierfür von der geschäftsführenden Kommanditistin eine Vergütung erhalten. Die Treuhandkomman-

ditistin II ist auch Treuhandkommanditistin in weiteren Fonds- und Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, diese Stellung auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen.

Die in diesem Abschnitt unter Ziffer 1. genannten Gesellschaften üben die jeweils genannten Funktionen aus. Ferner bestehen die in diesem Abschnitt unter Ziffer 2. dargestellten personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen. Daher sind die vorgenannten Gesellschaften gesellschaftsrechtlich und/oder personell miteinander verbunden. Insoweit können sich Interessenkonflikte ergeben, die unter Umständen zum wirtschaftlichen Nachteil der Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger gelöst werden. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen nicht oder nicht ausschließlich die Interessen der Investmentgesellschaft, sondern auch eigene Interessen oder Interessen Dritter verfolgen. Die sich aus den personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen ergebenden Risiken sind auch im Kapitel „E. Risikohinweise“, Abschnitt „III. Allgemeine Risiken“,

Unterabschnitt „Interessenkonflikte/ personelle und kapitalmäßige Verflechtungen“ dargelegt.

Dr. Christopher Schroeder ist als Aufsichtsratsvorsitzender der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Gesellschafter der CSB Beteiligungen GmbH mittelbar oder unmittelbar u. a. an der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, der Paribus Invest GmbH, der Paribus Holding GmbH & Co. KG, der Komplementärin der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft sowie der Treuhandkommanditistin II beteiligt.

Personelle und kapitalmäßige Verflechtungen zwischen Gesellschaften der Paribus-Gruppe und der Verwahrstelle bestehen nicht. Interessenkonflikte aufgrund personeller und kapitalmäßiger Verflechtungen bestehen insoweit entsprechend nicht.

I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen

J. Bedeutsame Steuervorschriften

I. Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Beteiligung an der Investmentgesellschaft dar. Die Ausführungen basieren auf der im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt geltenden Gesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und veröffentlichten Gerichtsurteilen ergibt. Geplante Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und sonstige nicht verbindliche Äußerungen zum deutschen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt, soweit darauf nachfolgend nicht besonders hingewiesen wird. Gesetzesänderungen oder Änderungen in der Verwaltungsauffassung oder Rechtsprechung können sich während der Dauer der Beteiligung an der Investmentgesellschaft jederzeit, ggf. auch mit rückwirkenden Auswirkungen, ergeben. Die Angaben im Verkaufsprospekt einschließlich der nachfolgenden Kurzzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflicht der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung der Prospekthaftungsgrundsätze des Bundesgerichtshofes.

Die Darstellung beschränkt sich ausschließlich auf die wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft für in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürli-

che Personen, die ihre Beteiligung in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten und diese ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren. Für institutionelle Anleger in Gestalt von Stiftungen findet sich nachfolgend in Kapitel J., Abschnitt „XXII. Besteuerung von Stiftungen“ ein gesonderter Hinweis. Die Kurzzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften können die individuellen steuerlichen Umstände eines jeden Anlegers nicht berücksichtigen und sind keine Hilfeleistungen in Steuersachen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten, sie mit Fremdkapital zu finanzieren, er keine natürliche Person ist oder er nicht in Deutschland steuerlich ansässig ist. Es ist daher jedem Interessenten in Bezug auf eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zu empfehlen, die persönlichen steuerlichen Auswirkungen vorab mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen. Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der folgenden Darstellung, mit Ausnahme des Abschnitts „XIII. Kirchensteuer“, nicht berücksichtigt.

Die endgültige steuerliche Beurteilung des Beteiligungsangebots und der Besteuerungsgrundlagen erfolgt durch das Finanzamt, ggf. im Rahmen einer Betriebsprüfung und sich eventuell anschließender Verfahren vor Finanzgerichten.

Es kann weder garantiert werden, dass die vom Anleger mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft erstrebten Erfolge tatsächlich erzielt

werden, noch dass die im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltende Rechtslage bis zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft unverändert fortbesteht oder die Finanzverwaltung oder ein Finanzgericht der Rechtsauffassung der Investmentgesellschaft in allen Punkten vollumfänglich folgt. Hinsichtlich der damit verbundenen steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel E., Abschnitt IV. „Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen. Grundlage der Anlageentscheidung kann nur die langfristige Sicherheit und Wirtschaftlichkeit sein. Die Erzielung einer angemessenen Rendite aufgrund der Ertragskraft der Investmentgesellschaft und nicht die Erzielung von Steuervorteilen steht im Mittelpunkt dieses Beteiligungsangebots. Weder die Investmentgesellschaft noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

II. Einkommensteuer Besteuerungssubjekt

Die Investmentgesellschaft ist als Personengesellschaft Subjekt der Einkünfteermittlung ihrer beteiligten Gesellschafter (siehe BFH vom 25. Februar 1991 – GrS 7/89, BStBl. II 1991, Seite 691, BFH vom 10. November 1980 – GrS 1/79, BStBl. II 1981, Seite 164; BMF vom 20. Oktober 2003 – IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, Seite 546). Die Investmentgesellschaft stellt aber ihrerseits in einkommensteuerlicher Hinsicht kein eigenständiges Steuersubjekt dar. Das besondere Besteuerungsregime des Inves-

mentsteuergesetzes (InvStG) findet keine Anwendung (§ 1 Absatz 3 Nr. 2 InvStG), sodass die Einkünfte von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern sind. Entsprechendes gilt für die als Personengesellschaft konzipierte Tochtergesellschaft der Investmentgesellschaft, die Objektgesellschaft. Für Besteuerungszwecke sind die für die Personengesellschaft ermittelten Einkünfte anteilig ihren Gesellschaftern und damit den Anlegern zuzurechnen.

Durch die rechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhand- und Verwaltungsvertrags werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert (siehe BMF vom 1. September 1994 – IV B 3–S 2253a-15/94, BStBl. I 1994, Seite 604).

Dies hat zur Folge, dass die Einkünfte der Investmentgesellschaft den Treugebern steuerlich zugerechnet werden (§ 39 Absatz 2 Nr. 1 Satz 2 AO), soweit sie auf die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin entfallen. Im Folgenden wird zwischen den Treugebern und Direktkommanditisten nicht weiter differenziert, soweit darauf nicht ausdrücklich hingewiesen wird, das heißt, die Ausführungen gelten im Übrigen sowohl für Treugeber als auch für Direktkommanditisten gleichermaßen.

III. Einkunftsarten

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG) durch die Objektgesellschaft. Daneben erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) aus der verzinslichen Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse durch die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft, soweit sie nicht als Teil der Einkünfte aus Vermie-

tung und Verpachtung zu qualifizieren und diesen zuzuweisen sind (§ 20 Absatz 8 EStG).

Die Investmentgesellschaft erwirbt selbst keine Immobilien, sondern ist ausschließlich an der Objektgesellschaft beteiligt. Nach der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft vermietet die Objektgesellschaft mittel- bis langfristige Immobilie, ohne darüber hinausgehende vermieterruncharakteristische Sonderleistungen zu erbringen.

Mit dem Halten der Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven ist die Investmentgesellschaft ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Die Objektgesellschaft ist mit dem Erwerb, der langfristigen Vermietung der Immobilie und der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven ebenfalls ausschließlich vermögensverwaltend tätig.

Die Investmentgesellschaft erzielt aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG aus der eigenen verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven sowie der durch die Objektgesellschaft erzielenden verzinslichen Anlage von deren Liquiditätsreserven, soweit diese nicht als Teil der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren sind. Nach § 21 Absatz 3 EStG sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorrangig anderen Einkünften – beispielsweise Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG – zuzurechnen, soweit sie zu diesen gehören.

1. Keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb

a) Vermögensverwaltende Personengesellschaft

Die Investmentgesellschaft soll nach dem Konzept der Paribus Kapitalver-

waltungsgesellschaft als vermögensverwaltende Personengesellschaft – in Abgrenzung von einer gewerblichen Mitunternehmerschaft – zu qualifizieren sein, da angestrebt wird, dass sich eine Gewerblichkeit weder aus einer gewerblichen Prägung noch aus einer gewerblichen Tätigkeit oder Infektion durch eine Gewerblichkeit der Objektgesellschaft ergeben soll.

b) Keine gewerbliche Prägung

Eine gewerbliche Prägung im Sinne von § 15 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 EStG liegt nur dann vor, wenn ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften alleinige persönlich haftende Gesellschafter einer Personengesellschaft sind und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Eine gewerbliche Prägung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft gemäß § 15 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 EStG scheidet aus, da die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin vorrangig zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft und auch der Objektgesellschaft nach deren jeweiligem Gesellschaftsvertrag berechtigt und verpflichtet ist.

c) Keine gewerbliche Tätigkeit

Weder die Investmentgesellschaft noch die Objektgesellschaft sollen eine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne von § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG ausüben.

Eine gewerbliche Tätigkeit (§ 15 Absatz 2 EStG) ist eine selbstständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschreitet. Dabei ist bei der Beurteilung jeweils auf das Gesamtbild der Verhältnisse und auf die Verkehrsanschauung abzustellen. Die Rechtsprechung orien-

tiert sich hinsichtlich der Qualifizierung einer Tätigkeit als gewerblich an einer Reihe von Indizien, die dem „Bild des Gewerbebetriebs“ als dem marktmäßigen Umschlag erheblicher Sachwerte sowie der gewerblichen Produktion entlehnt sind.

Die Objektgesellschaft hat eine Immobilie ausschließlich mit der Absicht erworben, diese auf Dauer an Dritte zu vermieten. Außer zur Vermietung wird die Immobilie von der Objektgesellschaft nicht genutzt werden. Darüber hinaus wird die Objektgesellschaft keine vermietenuntypischen Leistungen, zum Beispiel die Reinigung von Mietflächen, für die Mieter erbringen. Die Objektgesellschaft nutzt daher ausschließlich die Substanzwerte der Immobilie durch Fruchtziehung, was nicht mit dem marktmäßigen Umschlag von Gütern zu vergleichen ist.

Die Investmentgesellschaft hat und wird sich langfristig an der Objektgesellschaft mit bis zu 94,8% von deren Vermögen beteiligen, um mittelbar Einkünfte aus der Immobilie zu erzielen. Dies stellt weder ein gewerbliches Handeln der Investmentgesellschaft noch der Objektgesellschaft dar.

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft begründen jeweils auch keinen gewerblichen Grundstückshandel. Nach einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 26. März 2004 (BStBl. I 2004, 434) liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb von fünf Jahren und in Sonderfällen innerhalb von zehn Jahren seit deren Anschaffung mehr als drei Objekte durch den gleichen Erwerber veräußert werden (Dreiobjektgrenze). Nach dem vorliegenden Konzept ist weder beabsichtigt, dass die Objektgesellschaft ihr Grundstück noch die Investmentgesellschaft ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft innerhalb von zehn Jahren nach dem Beitritt des letzten Anlegers veräußert. Zudem entspricht die Tätigkeit der Objektge-

sellschaft auch nicht der Tätigkeit eines Bauträgers, sodass auch insofern kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. So hat diese eine Bestandsimmobilie erworben, das heißt diese nicht selbst errichten lassen. Daher ist insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentgesellschaft in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

Nach einem Schreiben des BMF vom 1. April 2009 (BStBl. I 2009, 515), das sich auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 26. Juni 2007 (BStBl. II 2009, 289) bezieht, können unter bestimmten Umständen der Erwerb, die Vermietung und die Veräußerung eines Wirtschaftsguts zu einer gewerblichen Tätigkeit führen, wenn die Vermietung mit dem Erwerb und der Veräußerung aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsguts vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und nur durch dessen Verkauf ein Totalgewinn erzielt werden kann. Mit Urteil vom 28. September 2017 (BStBl. II 2018, 89) hat der BFH diese Rechtsprechung auf Immobilien erstreckt. Die Finanzverwaltung folgt diesen Grundsätzen. Da planungsgemäß ein steuerlicher Totalüberschuss nicht erst durch einen Verkauf der Immobilie, sondern durch die Vermietung bereits vor Beendigung der Investmentgesellschaft erzielt werden soll, fehlt es bereits an einem einheitlich verklammerten Geschäftskonzept im vorgenannten Sinne. Daher ist auch insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

d) Keine gewerbliche Infektion

Sollte die Objektgesellschaft gewerbliche Einkünfte erzielen, so käme es zu einer sogenannten gewerblichen

Infektion der Investmentgesellschaft (§ 15 Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 Fall 2 EStG). In diesem Fall würde die Investmentgesellschaft selbst nicht mehr als vermögensverwaltend, sondern als gewerblich behandelt werden. Die Objektgesellschaft ist jedoch als vermögensverwaltende Gesellschaft ausgestaltet und soll konzeptionsgemäß keine gewerblichen Einkünfte erzielen.

e) Umqualifizierung von Einkünften

Allerdings können auf Ebene des Anlegers die Einkünfte in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden, wenn dieser seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft innerhalb von zehn Jahren veräußert. Auch weitere Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen oder andere Veräußerungen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im zeitlichen Zusammenhang könnten dadurch gewerblich werden. Die Finanzverwaltung vertritt nämlich die Auffassung, dass – bezogen auf den jeweiligen Anleger – die Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft – das heißt der Investmentgesellschaft – einer anteiligen Veräußerung der von der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft gehaltenen Grundstücke im Sinne der Dreiobjektgrenze gleichzustellen ist. Für die Anwendung der Dreiobjektgrenze käme es daher sowohl auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und das auf Ebene der Objektgesellschaft gehaltene Grundstück sowie auf die Anzahl der vom Anleger an anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Beteiligungen als auch auf die Anzahl der von den anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Grundstücke sowie auf die vom Anleger im Privatvermögen veräußerten Grundstücke an.

Hierbei erfolgt eine Zurechnung nach den Verlautbarungen der Finanzverwaltung nur, wenn die Beteiligung an der die Immobilien haltenden Perso-

nengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie(n) bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt. Diese Mindestgrenzen sind von der höchstrichterlichen Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden. In der Betrachtung der Dreiojektgrenze wird auch die Veräußerung von Anteilen an solchen Immobilienhaltenden Personengesellschaften als Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien behandelt. Ein Anleger kann einen gewerblichen Grundstücks-handel begründen, sofern er Immobilien erwirbt und innerhalb von zehn Jahren veräußert und dies allein oder aufgrund von Immobilienveräußerungen durch die Objektgesellschaft oder einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger zu einer Überschreitung der Dreiojektgrenze führt. Eine entsprechende Veräußerung seitens der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft ist jedoch plangemäß nicht vorgesehen.

2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Objektgesellschaft soll ihre Immobilie konzeptgemäß langfristig vermieten. Dadurch erzielt die Objektgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Die Investmentgesellschaft erzielt mittelbar aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, da keine gewerbliche Tätigkeit oder Prägung der Objektgesellschaft erfolgen soll. Die Anleger erzielen über die Investmentgesellschaft mittelbar aus der von dieser gehaltenen Objektgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit der Investmentgesellschaft sowie der Objektgesellschaft zugerechnet wird.

Nach Auffassung der Oberfinanzdirektion (OFD) Berlin (Schreiben vom 9. Dezember 1996) und des Finanzsenators Berlin (Erlass vom 18. November 2010) sind Guthabenzinsen, die aus einer aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung errichteten Liquiditätsreserve erzielt werden, nicht als Einkünfte aus Kapitalvermögen, sondern als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. In zwei Urteilen zum Gewerbesteuerrecht vom 15. März 2000 (BStBl. II 2000, 1044) und vom 20. September 2007 (BStBl. II 2010, 985) hat der BFH die aus der Anlage von Mieteinnahmen erzielten Zinsen indes nicht den Miet-, sondern den Kapitaleinkünften zugerechnet. In der unterfinanzgerichtlichen Rechtsprechung (FG Berlin-Brandenburg vom 6. Januar 2015 – 6 K 6190/12, EFG 2015, 815) wurde zuletzt auf den Veranlassungszusammenhang der verzinslichen Anlage abgestellt. Die Erträge, die der Anleger aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft sowie der Investmentgesellschaft erzielt, werden daher auf Ebene der Objektgesellschaft und der Investmentgesellschaft voraussichtlich zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gerechnet. Im Hinblick auf die von der Investmentgesellschaft erzielten Zins-einkünfte wird eine Zuordnung zu den Einkünften aus Kapitalvermögen hingegen eher möglich sein.

IV. Einkünfteerzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse ist das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht. Diese liegt nach Ansicht der Rechtsprechung vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung, das heißt hier der Laufzeit der Investmentgesellschaft bzw. der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft, der Objektgesellschaft als auch auf Ebene des Anlegers selbst, erzielbar ist.

Plangemäß erzielen die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft bereits vor dem Laufzeitende der Investmentgesellschaft einen Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Bei der Berechnung des Totalüberschusses werden Veräußerungserlöse, die nicht steuerpflichtig sind, außer Betracht gelassen. Die Erzielbarkeit eines Totalüberschusses wird nach der BFH-Rechtsprechung (BFH vom 21. August 1990 – VIII R 25/86, BStBl. II 1991, Seite 564; BFH vom 12. Dezember 1995 – VIII R 59/92, BStBl. II 1996, Seite 219; BFH vom 30. September 1997 – IX R 80/94, BStBl. II 1998, Seite 771) somit ausreichend begründet sein, sodass auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft von Beginn an eine Einkünfteerzielungsabsicht gegeben sein wird und sogenannte Liebhaberei ausscheidet.

Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2033, die unter bestimmten Umständen bis zum 31. Dezember 2037 verlängert werden kann. Anzeichen für eine kurzfristige Beteiligung im Sinne des BMF-Schreibens vom 8. Oktober 2004 (IV C 3-S 2253-91/04, BStBl. I 2004, Seite 933) oder im Sinne des Erlasses des Thüringer Finanzministeriums vom 18. März 1993 (S 2253a A-6/93-2.04.2, DStR 1993, Seite 725), die zu einer Verkürzung des Prognosezeitraumes führen und damit unter Umständen zu einem Entfallen der Einkünfteerzielungsabsicht führen können, liegen planmäßig nicht vor.

Auf Ebene des Anlegers sollte daher bei reiner Eigenkapitalfinanzierung der Beteiligung und Sonderwerbungskosten, die das prognostizierte Beteiligungsergebnis nicht übersteigen, die Einkünfteerzielungsabsicht zu bejahen sein, wenn dieser seine Beteiligung nicht vorzeitig überträgt, da insoweit die Beurteilung auf Ebene der Investmentgesellschaft auf den Anleger im Wesentlichen übertragen werden kann.

Eine auf die persönlichen Verhältnisse des Anlegers abgestellte teilweise Fremdfinanzierung der Beteiligung ist grundsätzlich möglich. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers einschließlich etwaiger anderer im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehender Werbungskosten (sogenannter Sonderwerbungskosten) den anteiligen Totalüberschuss aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft nicht übersteigen, da ansonsten die Einkünftezielungsabsicht auf Ebene des Anlegers gefährdet sein könnte. Dies gilt auch, falls ein Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vorzeitig veräußert oder unentgeltlich überträgt und zu diesem Zeitpunkt auf der Ebene dieses Anlegers (noch) kein Totalüberschuss entstanden ist. Der einzelne Anleger sollte sich daher in dieser Frage mit seinem steuerlichen Berater vorab detailliert abstimmen. Des Weiteren wird hinsichtlich der sich hieraus ergebenden Auswirkungen ergänzend auf das Kapitel E., Abschnitt IV. „Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

V. Einkunftsermittlung und Ergebnisverteilung

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft sind aufgrund ihrer Eintragung in das Handelsregister Handelsgesellschaften im handelsrechtlichen Sinne (§ 161 Absatz 2 und § 105 Absatz 2 Satz 1 HGB) und unterliegen infolgedessen der handelsrechtlichen Buchführungspflicht (§ 238 Absatz 1 HGB), die sie grundsätzlich auch für die Besteuerung zu erfüllen haben (§ 140 AO). Da die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft aber vermögensverwaltende Gesellschaften sind, bilden die im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen abzgl. der Werbungskosten die Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte und Zurechnung an den Anleger. Es gilt das Zu- und Abfluss-

prinzip (§ 11 EStG). Werbungskosten können auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft, aber auch auf Ebene des Anlegers entstehen (sogenannte Sonderwerbungskosten). Sonderwerbungskosten des Anlegers, das heißt Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (zum Beispiel Kreditzinsen für Darlehen zum Erwerb der Beteiligung an der Investmentgesellschaft), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen (siehe auch Abschnitt XV. „Verfahrensfragen, einheitliche und gesonderte Feststellung“).

Maßgeblich für die Besteuerung beim Anleger sind demnach nicht die jährlichen Auszahlungen der Investmentgesellschaft; diese sind als Entnahme freier Liquidität keine Bemessungsgrundlage für die Besteuerung. Vielmehr wird mit Ablauf eines Kalenderjahres jedem Anleger das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit mittelbar das der Objektgesellschaft zugewiesen. Die Auszahlungen der Investmentgesellschaft unterliegen keinem Quellensteuerabzug auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Gemäß § 17 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wird im Rahmen der Ergebnisverteilung die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 7% des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen.

Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird gemäß § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags das Ergebnis der Investmentgesellschaft

für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos I des einzelnen Gesellschafter zu der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Für das Geschäftsjahr 2021 wird abweichend hiervon das Ergebnis der Investmentgesellschaft nach vorstehendem Mechanismus jeweils zeitanteilig verteilt. Hierbei ist auf den Zeitpunkt der Zahlung der Pflichteinlage abzustellen.

Die Regelungen des § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags sollen gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit steuerrechtlich zulässig, zugrunde gelegt werden. Maßgeblich für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses ist der gemäß § 15 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss einschließlich der hierauf basierenden steuerrechtlichen Einnahmenüberschussrechnung. Hinsichtlich der sich aus der disquotalen steuerlichen Ergebnisverteilung ergebenden Risiken wird ergänzend auf das Kapitel E., Abschnitt „IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

VI. Steuerliche Ergebnisse in der Platzierungsphase

Die Aufwendungen der Investmentgesellschaft sowie der Objektgesellschaft im Zusammenhang mit den Anschaffungen der Immobilie wurden als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Entsprechendes gilt für die Fondseta-

blierungskosten im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Die Objektgesellschaft hat ein Grundstück mit einem aufstehenden Gebäude erworben. Die dabei entstandene Grunderwerbsteuer ist von der Objektgesellschaft aufgrund der Regelungen im Kaufvertrag zu tragen. Es handelt sich insoweit um Anschaffungsnebenkosten von Grund und Boden sowie des Gebäudes und sind entsprechend aufzuteilen.

Die Investmentgesellschaft erhält anteilig das Ergebnis aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft zugewiesen und ermittelt etwaige eigene Einkünfte aus Kapitalvermögen auf ihrer Ebene als vermögensverwaltende Personengesellschaft ebenfalls als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Auch die auf Ebene des Anlegers entstehenden Werbungskosten, das heißt Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (zum Beispiel steuerliche Beratung bezüglich des Erwerbs der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sogenannte Sonderwerbungskosten), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen. In beiden Fällen gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG).

Der BFH vertrat in einem Urteil vom 28. Juni 2001 (IV R 40/97, BStBl. II 2001, Seite 717) im Zusammenhang mit Immobilienfonds die Auffassung, dass die Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) und Treuhandgebühren sowie ähnliche Ausgaben als Anschaffungskosten der Immobilie zu behandeln seien und nicht sofort als Werbungskosten

mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden können. Das Bundesministerium der Finanzen ist der Auffassung des BFH gefolgt und hat die Finanzämter mit Schreiben vom 20. Oktober 2003 (IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, Seite 546, nachfolgend auch „Fondserlass“) angewiesen, das Urteil auf geschlossene Fonds anzuwenden. Der BFH hat von dieser Rechtsprechung mit Urteil vom 26. April 2018 (IV R 33/15) Abstand genommen und entschieden, dass sogenannte Fondsetablierungskosten eines geschlossenen gewerblichen Fonds grundsätzlich sofort abziehbar sind, wobei allerdings ggf. die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b Absatz 3 EStG zu beachten ist. Damit hat der BFH seine bisherige Rechtsprechung, die insoweit von Anschaffungskosten ausging, als durch die Einführung des § 15b EStG im Jahr 2005 überholt angesehen. Die Bestimmung des § 15b EStG gilt gemäß § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Gemäß der gesetzlichen Neuregelung des § 6e EStG werden die sogenannten Fondsetablierungskosten nunmehr allerdings wiederum den Anschaffungskosten zugeordnet. Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber die Rechtswirkungen des Fondserlasses wiedergestellt.

VII. Steuerliche Ergebnisse in der Nutzungsphase

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die steuerlichen Auswirkungen der Nutzungsphase auf vielen Gebieten Resultat der Investitions- bzw. Platzierungsphase sind. Aus diesem Grund wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Spezielle, auf die Nutzungsphase gerichtete steuerliche Gegebenheiten werden im Folgenden dargestellt.

Gebäude sind nach Maßgabe des § 7 Absatz 4 Satz 1 EStG plangemäß mit 2% p.a. ihrer Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die gesetzliche vermutete Nutzungsdauer von 50 Jah-

ren abzuschreiben. Sollte die tatsächliche Nutzungsdauer tatsächlich weniger als 50 Jahre betragen, so kann die tatsächliche Nutzungsdauer der Abschreibung zugrunde gelegt werden (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG). Bei unterjährigen Anschaffungen oder Veräußerungen sind die Abschreibungen zeitanteilig zu berücksichtigen. Erworbenener Grund und Boden sowie diesem zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten können nicht regulär über eine bestimmte Zeitdauer abgeschrieben werden.

In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Kaufpreis anteilige Erwerbsnebenkosten wie Maklerprovision, Kosten der Auswahl und der Akquisition der Immobilie, Grunderwerbsteuer sowie anteilige fondsbedingte Kosten ein. Die abschließende Feststellung der Investitions- bzw. Anschaffungskosten, das heißt insbesondere die Aufteilung von Kosten in Anschaffungsnebenkosten und sofort abzugsfähige Werbungskosten sowie eine Aufteilung in Grund und Boden bzw. Gebäude, wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Sollte es hierbei zu einer abweichenden Aufteilung der Investitionskosten oder einer abweichenden Festsetzung von Nutzungsdauern kommen, würde dies unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der sofort abzugsfähigen Werbungskosten und die Abschreibungen haben und damit das steuerliche Ergebnis und die Rendite des Anlegers beeinflussen.

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Immobilie stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung des Aktivierungsgebots für Fondsetablierungskosten gemäß § 6e EStG sowie sonstiger Abzugsbeschränkungen als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden. Hierzu zählen u. a. die laufenden Kosten für die Verwaltung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft und der Im-

mobilität, Instandhaltung, Geschäftsbesorgung, Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, Steuer- und Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und Fremdkapitalzinsen.

Etwaige Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig. Die sogenannte Zinsschranke (§ 4h EStG) kommt schon deshalb nicht zur Anwendung, da sie Gewinneinkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 EStG, das heißt einen steuerlichen Betrieb voraussetzt, die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft jedoch Überschusseinkünfte erzielen und keinen steuerlichen Betrieb unterhalten.

Die von der Investmentgesellschaft an die Anleger bzw. die Treuhandkommanditistin geleisteten Auszahlungen stellen steuerlich Entnahmen dar, die als solche keiner Steuer unterliegen. Dies gilt auch für Auszahlungen der Objektgesellschaft. Steuerpflichtig sind ausschließlich die steuerlichen Ergebnisse, die im Rahmen der Feststellung der Einkünfte der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft ermittelt, festgestellt und in der letzten Stufe den Anlegern zugewiesen werden.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielt der Anleger ggf. in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 EStG. Dabei handelt es sich um Zinsen aus der Anlage von Geldern zur Sicherung der Liquidität der Investmentgesellschaft sowie der Objektgesellschaft. Hingegen handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit die betreffende Liquiditätsreserve durch die Vermietung und Verpachtung veranlasst ist und dieser Veranlassungszusammenhang fortbesteht, zum Beispiel beim Aufbau einer Instandhaltungsreserve. Für die Objekt-

gesellschaft und die Investmentgesellschaft werden diese Einkünfte im Rahmen der Steuererklärungen als solche aus Vermietung und Verpachtung behandelt.

VIII. Verluste bei Haftungsbeschränkung (§ 15a EStG)

Gemäß § 17 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags können den Anlegern Verluste auch insoweit zugewiesen werden, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.

Die steuerliche Nutzung von Verlusten der Anleger aus ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bzw. ihrer mittelbaren Beteiligung an der Objektgesellschaft ist jeweils auf die individuell geleistete Kommanditeinlage begrenzt. Sie dürfen grundsätzlich nicht mit anderen Einkünften der Anleger verrechnet werden, wenn und soweit durch diese Verluste ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (§ 15a Absatz 1 Satz 1 EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG). Die Anleger dürften diese Verluste lediglich mit zukünftigen (anteiligen) Gewinnen der Investmentgesellschaft verrechnen (§ 15a Absatz 2 EStG).

IX. Kein Steuerstundungsmodell (§ 15b EStG)

Nach § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG dürfen Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen nicht mit positiven Einkünften aus anderen Quellen ausgeglichen oder verrechnet werden. Sie können lediglich in späteren Veranlagungszeiträumen mit positiven Einkünften aus demselben Steuerstundungsmodell verrechnet werden.

Die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG setzt voraus, dass Verluste aus einer modellhaften Gestaltung zur Herbeiführung negativer Einkünfte herrühren (§ 15b Absatz 2 EStG). Die Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, IV B

2 – S 2241 – b/07/0001, BStBl. I 2007, 542) sieht geschlossene Investmentfonds in der Rechtsform von Personengesellschaften, die ihren Anlegern in der Anfangsphase Verluste zuweisen, regelmäßig als eine solche modellhafte Gestaltung an.

Die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG setzt allerdings weiterhin voraus, dass das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und konzeptionsgemäß auch aufzubringenden Kapitals in der Anfangsphase 10% übersteigt (§ 15b Absatz 3 EStG). Diese Voraussetzung ist plangemäß weder auf Ebene der Investmentgesellschaft noch der Objektgesellschaft erfüllt, weshalb die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b EStG nicht anwendbar ist.

X. Verlustnutzung

Grundsätzlich dürfen Verluste, das heißt negative Einkünfte, die mit positiven Einkünften im gleichen Veranlagungszeitraum nicht ausgeglichen werden, bis zu einer Höhe von 1.000.000 Euro (bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro) auf den vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (§ 10d Absatz 1 EStG). Aufgrund des Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes ist in den Veranlagungszeiträumen 2020 und 2021 ein erhöhter Verlustrücktrag bis zur Höhe von 5.000.000 Euro bzw. 10.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten möglich. Der Verlustrücktrag wird auf Antrag betragsmäßig begrenzt. Verbleibende Verluste können vorgetragen und gemäß § 10d Absatz 2 EStG in den Folgejahren bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro (bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro) unbeschränkt abgezogen werden. Ein darüber hinausgehender Gesamtbetrag der Einkünfte ist nur zu 60% durch einen Verlustvortrag zu mindern. Anschließend verbleibende Verlustvorträge werden vorgetragen.

Der Verlustausgleich und die Verlustverrechnung können dabei grundsätzlich einkunftsartenübergreifend erfolgen. Abweichend vom vorstehenden Grundsatz können Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 Absatz 3 Satz 7 und 8 EStG) und Verluste aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 6 Satz 1 EStG) generell nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

Nach der finanzgerichtlichen Rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung gehen steuerliche Verlustvorträge im Sinne von § 10d EStG nicht auf die Erben über, das heißt, vom Erblasser nicht genutzte Verluste können nicht bei der einkommensteuerlichen Veranlagung der Erben berücksichtigt werden.

XI. Steuerliche Ergebnisse in der Veräußerungsphase

Die ertragsteuerlichen Folgen der Übertragung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft richten sich danach, ob diese Übertragung vollständig oder nur teilweise entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Wird eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft ohne eine Gegenleistung übertragen, so sollte dies für Einkommensteuerzwecke als teilweise entgeltliche Übertragung zu behandeln sein, da Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft dem Anleger bzw. Empfänger der Übertragung anteilig zuzuordnen sind. Aus steuerlicher Sicht wird daher nicht nur mittelbar ein Grundstück anteilig übertragen, sondern der Übertragende auch teilweise mittelbar von Verbindlichkeiten befreit. Dies stellt steuerlich eine Gegenleistung dar. In Höhe der mittelbar übernommenen Verbindlichkeiten liegt demnach ein entgeltliches Geschäft vor und im Übrigen ein unentgeltliches. Erfolgt die Übertragung im vorgenannten Sinne teilweise unentgeltlich, so sind insoweit beim Übertragenden seine fort-

geführten Anschaffungskosten zu berücksichtigen. Daher entsteht beim Übertragenden weder ein Gewinn noch ein Verlust aus diesem Vorgang. Zudem führt der Erwerber im Hinblick auf den unentgeltlichen Teil die steuerlichen Werte des Übertragenden nach § 11d Einkommensteuer-Durchführungsverordnung fort. Von dieser ertragsteuerlichen Betrachtung ist eine eventuelle Besteuerung nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz unabhängig (vgl. den Abschnitt „XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer“).

Erfolgt die Übertragung (teil-)entgeltlich, stellt dies eine anteilige Veräußerung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände durch den Anleger dar. Entsprechendes gilt bei einer Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft oder Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft. Nach §§ 22 Nr. 2 in Verbindung mit 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG unterliegen Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften bei Immobilien oder Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften, die Immobilien halten, nur dann der Besteuerung, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie oder zwischen Anlegerbeitritt und Veräußerung der Beteiligung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (sogenannte Spekulationsfrist). Maßgeblich ist für den Fristbeginn der jeweils spätere Zeitpunkt. Erfolgt der Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft, der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft oder der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Anleger erst nach Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegen etwaige Veräußerungsgewinne grundsätzlich nicht der Einkommenbesteuerung. Es kann jedoch insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtslage im Verlauf der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ändert. Insbesondere könnte aufgrund einer

entsprechenden Gesetzesänderung künftig ein Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer der Immobilie steuerpflichtig sein. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel E., Abschnitt „IV. „Allgemeines steuerliches Risiko““ verwiesen.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vor Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegt ein etwaiger Gewinn als Einkunft aus einem privaten Veräußerungsgeschäft grundsätzlich der Besteuerung.

Aufgrund der dargestellten möglichen steuerlichen Folgen sollte vor jeder Anteilsveräußerung oder anderweitigen Übertragung ein steuerlicher Berater hinzugezogen werden.

Für die Liquidation der Investmentgesellschaft gelten die allgemeinen Besteuerungsregelungen. Insbesondere kommt eine Tarifiermäßigung nach § 34 EStG nicht in Betracht.

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht, mittelbar die Immobilie der Objektgesellschaft vor dem 31. Dezember 2033 zu veräußern. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger der Investmentgesellschaft den vorzeitigen Verkauf der Immobilie mehrheitlich beschließen oder einzelne Anleger ihre Beteiligung vorzeitig veräußern. Im letzteren Fall hat jeder Anleger individuell zu prüfen, ob mit der vorzeitigen Veräußerung ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG verwirklicht wird.

Verwirklicht der Anleger ein privates Veräußerungsgeschäft, bleiben diese Gewinne steuerfrei, wenn der hieraus sowie der aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600 Euro beträgt. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können nur mit Gewinnen aus privaten

Veräußerungsgeschäften verrechnet werden oder bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei Zusammenveranlagung) in das unmittelbar vorhergehende Kalenderjahr zurückgetragen werden. Aufgrund des Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes ist in den Veranlagungszeiträumen 2020 und 2021 insoweit ein erhöhter Verlustrücktrag bis zur Höhe von 5.000.000 Euro bzw. 10.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten möglich. Der Verlustrücktrag wird auf Antrag betragsmäßig begrenzt. Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von bis zu 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei Zusammenveranlagung) können in voller Höhe und darüber hinausgehende Gewinne nur zu 60% mit vorgetragenen Veräußerungsverlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden.

In der Liquidationsphase kann es im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft oder der Veräußerung des Anteils an der Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft zu einer disquotalen Ergebniszuweisung kommen. Gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags wird das Sonderentnahmerecht der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. Dezember 2020 gekündigt haben, liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und spätestens zum 31. Dezember 2021 fällig. Durch das Sonderentnahmerecht werden zunächst die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2020 noch gebundenen Pflichteinlagen der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, an den jeweiligen Altgesellschafter ausgekehrt. Dies ist die Summe aus Kapitalkonto I, II und III des jeweiligen Altgesellschafters zum 31. Dezember 2020. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung ei-

nes Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie Bezirksrathaus durch die Objektgesellschaft oder der unmittelbaren Veräußerung der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, in der Periode der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsgruppe 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Hinsichtlich der sich aus einer disquotalen steuerlichen Ergebnisverteilung ergebenden Risiken wird ergänzend auf das Kapitel E., Abschnitt „IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

XII. Einkommensteuersatz, Solidaritätszuschlag

Die steuerlichen Ergebnisse unterliegen der individuellen Steuerbelastung jedes Anlegers. Gemäß den Regelungen des Einkommensteuergesetzes (§ 32a Absatz 1 EStG) beträgt der Spitzensteuersatz 45% zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer für zu versteuernde Einkommen im Veranlagungszeitraum von über 270.500 Euro bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten von über 541.000 Euro.

Seit dem Jahr 2009 findet auf Kapitaleinkünfte grundsätzlich die sogenannte Abgeltungsteuer gemäß § 32d EStG Anwendung. Sie beträgt einheitlich 25% für Kapitaleinkünfte, zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer. Dies betrifft die Zinseinnahmen aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft, soweit sie aufgrund ihres Veranlassungszusammenhangs nicht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu-

zuordnen sind. Mit dem Kapitalertragsteuerabzug, welcher von Banken von Guthabenzinsen aus der Anlage von Liquiditätsüberschüssen vorzunehmen und an das Finanzamt abzuführen ist, ist die Einkommensbesteuerung des Anlegers auf diese Einkünfte grundsätzlich abgegolten, das heißt, dass die den Anlegern zuzurechnenden Guthabenzinsen nicht erneut im Rahmen der individuellen Einkommensteuererklärung der Besteuerung unterliegen. Sofern der Anleger hingegen in einem Veranlagungszeitraum inkl. der Einkünfte aus Kapitalvermögen einen individuellen Durchschnittssteuersatz (Einkommensteuer ohne Solidaritätszuschlag) von weniger als 25% hat, kann er beantragen (sogenannte Günstigerprüfung gemäß § 32d Absatz 6 EStG), seine Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt mit seinem individuellen Durchschnittssteuersatz zu versteuern und die einbehaltene Kapitalertragsteuer hierauf anzurechnen. Der Abzug von im Zusammenhang mit den betreffenden Kapitaleinkünften stehenden Werbungskosten ist ausgeschlossen. Für jeden Veranlagungszeitraum kann jedoch ein Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro (für zusammenveranlagte Ehegatten 1.602 Euro) für sämtliche Kapitaleinkünfte des Anlegers in Anspruch genommen werden (§ 20 Absatz 9 Sätze 1 und 2 EStG). Ein Freistellungsauftrag ist insoweit nicht möglich. Soweit die Zinseinkünfte den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind, unterliegen sie dem regulären Steuersatz und eine etwa einbehaltene Kapitalertragsteuer ist im Rahmen der Einkommensteueranmeldung anzurechnen.

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes wird ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Die Laufzeit des Solidaritätszuschlages ist nicht befristet. Nachdem ab dem Veranlagungszeitraum 2021 die Freigrenzen bei der Berechnung des Solidaritätszuschlages deutlich angehoben

wurden, sind nach einer Schätzung der Bundesregierung ca. 90% der Steuerpflichtigen nicht mehr mit der Zahlung eines Solidaritätszuschlags belastet.

XIII. Kirchensteuer

Bei Anlegern, die Mitglied einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft sind, wird eine Kirchensteuer und möglicherweise Kirchgeld nach den Landeskirchensteuergesetzen erhoben. Der Kirchensteuertarif beträgt in Abhängigkeit vom Bundesland 8% oder 9% der festgesetzten Einkommensteuer. Die gezahlte Kirchensteuer und ein auf Basis eines Kirchensteuergesetzes gezahltes Kirchgeld sind als Sonderausgabe für Zwecke der Einkommensteuer abzugsfähig. Bei Einkünften aus Kapitalvermögen vermindert sich für diesen Zweck die Abgeltungsteuer um ein Viertel der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer. Weder Kirchensteuern noch ein etwaiges Kirchgeld sind im Rahmen der Kalkulation berücksichtigt worden.

XIV. Keine Gewerbesteuer

Die Investmentgesellschaft ist mit ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven vermögensverwaltend tätig und unterhält somit keinen Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Absatz 1 Gewerbesteuergesetz. Die Einkünfte der Investmentgesellschaft unterliegen damit nicht der Gewerbesteuer.

Entsprechendes gilt plangemäß für die Objektgesellschaft, auch im Hinblick auf die Vermietung und Verpachtung der Immobilie.

Sofern auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft eine gewerbliche Tätigkeit realisiert werden sollte, würden die laufenden Gewinne wie auch der Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterlie-

gen. Hinsichtlich der damit im Zusammenhang stehenden Risiken wird auf Kapitel E., Abschnitt „IV. „Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

XV. Verfahrensfragen, einheitliche und gesonderte Feststellung

Die Einkünfte der Investmentgesellschaft werden nach § 180 Absatz 1 Nr. 2 a) AO einheitlich und gesondert für alle Gesellschafter festgestellt.

Die von der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft erzielten steuerlichen Ergebnisse werden den einzelnen Kommanditisten anteilig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG und ggf. als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG zugerechnet.

Im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung werden die im Zusammenhang mit der Beteiligung eventuell anfallenden individuellen Kosten der Anleger als Sonderwerbungskosten einbezogen. Eine unmittelbare Berücksichtigung auf Ebene des Anlegers ohne entsprechende Aufnahme in die einheitliche und gesonderte Feststellung ist nicht möglich. Die Sonderwerbungskosten müssen daher vom Anleger der Investmentgesellschaft angezeigt werden, die die Objektgesellschaft soweit erforderlich entsprechend informiert. Der Anleger ist verpflichtet, seine Sonderwerbungskosten der Investmentgesellschaft bis zum 31. März des auf das abgelaufene Kalenderjahr folgenden Jahres einzureichen. Sofern der Anleger seine Sonderwerbungskosten unvollständig, fehlerhaft oder nicht fristgerecht mitteilt oder diese nicht durch Belege nachweist, können sie in die Steuererklärung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft nicht aufgenommen werden. Dies hat zur Folge, dass die vom Anleger geltend gemachten Sonderwerbungskosten auch nicht in der

persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt werden können.

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft werden ihre Einkünfte zur einheitlichen und gesonderten Feststellung erklären und die Erklärungen beim zuständigen Finanzamt einreichen. Den entsprechend auf die Investmentgesellschaft entfallenden Anteil am Ergebnis der Objektgesellschaft und den auf den Anleger entfallenden Anteil des Ergebnisses an der Investmentgesellschaft stellt das jeweils zuständige Finanzamt in einem von der persönlichen Veranlagung getrennten Verfahren einheitlich und gesondert fest. Diese Feststellungen werden den Wohnsitzfinanzämtern für die Anleger verbindlich mitgeteilt (§ 182 Absatz 1 AO) und von Amts wegen bei der Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger berücksichtigt. Die Anleger sind unabhängig von der einheitlichen und gesonderten Feststellung verpflichtet, ihre Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft in ihre Steuererklärung aufzunehmen.

XVI. Umsatzsteuer

Die Objektgesellschaft ist umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer. Mieter ist die Stadt Köln, welche die Immobilie vollständig für hoheitliche Zwecke, nicht jedoch für unternehmerische Zwecke nutzt.

Umsätze aus der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden sind gemäß § 4 Nr. 12 a Umsatzsteuergesetz (UStG) grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Gegenüber Mietern, die umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sind, kann die Objektgesellschaft auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten, sofern die betreffenden Mieter das jeweilige Mietobjekt ausschließlich zu Umsätzen nutzen, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Soweit die Voraussetzungen für den Verzicht vorliegen, kann die Objektgesellschaft die

ihr im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilie für Eingangsleistungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen. Die Vermietung an die Stadt Köln erfolgt umsatzsteuerfrei und erlaubt daher keinen Vorsteuerabzug.

Ändert sich die Nutzung der Immobilie und führt dies zu einer anderen Beurteilung der Berechtigung zum Vorsteuerabzug, so ist bereits abgezogene Vorsteuer unter Umständen anteilig zu berichtigen bzw. bisher nicht abgezogene Vorsteuer anteilig zu berücksichtigen. Es gilt ein Korrekturzeitraum von zehn Jahren bezüglich des Vorsteuerabzugs auf im Zusammenhang mit der Immobilie erhaltene Leistungen oder Einbauten. Die Objektgesellschaft hatte bisher keine Möglichkeit zu einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung gehabt. Mithin ist sie nicht zum Vorsteuerabzug für ihr in Rechnung gestellte Umsatzsteuer berechtigt.

Die Tätigkeit der Investmentgesellschaft beschränkt sich allein auf den Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie ggf. die verzinsliche Anlage von Liquidität. Umsatzsteuerlich ist sie damit nicht als Unternehmerin zu qualifizieren bzw. ist sie nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

XVII. Grunderwerbsteuer

Nach der Planung der Kapitalverwaltungsgesellschaft fällt im Rahmen der bei der Investmentgesellschaft vorgesehenen Kapitalerhöhung aufgrund des Beitritts von Neugeschäftspartnern keine Grunderwerbsteuer an. Zwar fällt nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG die Grunderwerbsteuer an, sofern eine Personengesellschaft ein inländisches Grundstück hält und sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Ge-

sellschafter übergehen. Hierbei werden mittelbare Änderungen im Gesellschaftsbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften durch Multiplikation der Vorhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen anteilig berücksichtigt. Es ist jedoch vorgesehen, dass eine Beteiligung von 5,2 % des Vermögens der Objektgesellschaft – wie schon bisher – weiterhin von Minderheitsgesellschaftern gehalten wird und diese ihre Beteiligungen mindestens bis Ende 2033 halten werden. Die Investmentgesellschaft wird konzeptgemäß höchstens mit bis zu 94,8 % am Vermögen der Objektgesellschaft beteiligt sein.

Ein Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 31. Juli 2019 sieht vor, die Erwerbsschwelle auf 90 % abzusenken und den Betrachtungszeitraum im Sinne des § 1 Absatz 2a GrEStG auf zehn Jahre auszudehnen. Das neue Recht soll grundsätzlich für Erwerbsvorgänge ab dem 1. Januar 2020 anwendbar sein. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten.

Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel E., Abschnitt „IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

XVIII. Grundsteuer

Der von der Objektgesellschaft erworbene Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer bildet bisher gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 Grundsteuergesetz (GrStG) der Steuermessbetrag, der sich aus der Multiplikation der Steuermesszahl mit dem nach dem BewG ermittelten Einheitswert des Grundbesitzes ergibt. Die Steuermesszahl beträgt gemäß § 15 Absatz 1 GrStG 3,5 ‰.

Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Steuermessbetrag, multipliziert mit dem von der jeweiligen Gemeinde, in der sich der Grundbesitz befindet,

festgelegten Hebesatz. In Köln beträgt der Grundsteuerhebesatz zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bei der BaFin für Grundstücke 515 %.

Der Gesetzgeber hat eine Reform der Grundsteuer verabschiedet, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen einer gleichheitsgerechten Immobilienbewertung gerecht zu werden. Gemäß der Neuregelung wird sich die Bewertung von Grundstücken ab dem 1. Januar 2025 am Verkehrswert orientieren. Durch eine Änderung des Grundgesetzes wird es den Bundesländern außerdem möglich sein, ein eigenes Grundsteuermodell einzuführen (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019, BGBl. I 2019, S. 1546). Vor diesem Hintergrund kann die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung der Objektgesellschaft derzeit nicht sicher eingeschätzt werden. Es besteht das Risiko, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer kommt. Außerdem besteht das Risiko, dass die Möglichkeit, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen, gesetzlich eingeschränkt wird.

Im Mietvertrag mit der Stadt Köln ist vereinbart, dass die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden kann.

XIX. Investmentsteuergesetz

Das Investmentsteuergesetz (InvStG) gilt für Investmentfonds und ihre Anleger. Investmentfonds sind Investmentvermögen nach § 1 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs. Aus Sicht der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft erfüllt ausschließlich die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen eines Investmentvermögens. Die Objektgesellschaft erfüllt die Voraussetzungen für ein Investmentvermögen im Sinne von § 1 Absatz 1 KAGB hingegen planmäßig nicht. Die Objektgesellschaft sammelt nicht Kapital von einer Anzahl von Anlegern ein.

Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 2 InvStG unterfallen Personengesellschaften allerdings nicht den speziellen Regelungen des InvStG, sofern es sich nicht um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere nach § 1 Absatz 2 KAGB oder um Altersvorsorgevermögenfonds nach § 53 InvStG handelt. Da die Investmentgesellschaft weder die Voraussetzungen für einen Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere noch eines Altersvorsorgevermögenfonds erfüllt, findet eine Besteuerung nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen für die Beteiligung an Personengesellschaften statt.

XX. Vermögensteuer

Die Vermögensteuer wird aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 (2 BvL 37/91, BStBl. II 1995, Seite 655) seit 1997 in Deutschland nicht mehr erhoben. Eine verfassungskonforme Neuregelung der Vermögensteuer ist im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht absehbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft von Todes wegen und die Schenkung unter Lebenden unterliegen gemäß § 1 Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Anlegern, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußern oder verschenken wollen, ist zu empfehlen, vor der Übertragung der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen. Im Folgenden werden die wesentlichen Eckpunkte der Erbschaft- und Schenkungsteuer dargestellt.

1. Erbfall

Im Fall des Todes eines Anlegers unterliegt der Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft grundsätzlich der Erbschaftsteuer.

a) Direktbeteiligung

Ist der Erblasser Direktkommanditist und tritt der Erbe in diese Rechtsstellung ein, erwirbt dieser aus erbschaftsteuerlicher Sicht die anteiligen Wirtschaftsgüter an der vermögensverwaltenden Investmentgesellschaft bzw. der vermögensverwaltenden Objektgesellschaft, das heißt insbesondere die im Vermögen der Objektgesellschaft befindliche Immobilie sowie etwaige Verbindlichkeiten.

Die Bewertung von Immobilien erfolgt auf der Grundlage des Grundbesitzwertes gemäß § 12 Absatz 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 151 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, 152 Nr. 1, 157 Absatz 1 BewG und wird von den für die Wertmittlung zuständigen Finanzämtern unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse zum Bewertungsstichtag mit bindender Wirkung gesondert festgestellt. Soweit es sich um Geschäftsgrundstücke handelt, das heißt diese zu mehr als 80% fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, wird der Wert nach dem in §§ 184 ff. BewG geregelten Ertragswertverfahren ermittelt.

Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Absatz 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen.

Ein Verschonungsabschlag (§ 13a Absatz 1 ErbStG), der Abzugsbetrag (§ 13a Absatz 2 ErbStG), die anteilige Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (§ 13d ErbStG) und die Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) für begünstigtes Vermögen können nicht in Anspruch genommen werden, da

die Beteiligung an der Investmentgesellschaft annahmegemäß nicht in einem Betriebsvermögen gehalten wird und das Fondsvermögen selbst nicht begünstigt ist und auch keine Wohnnutzung vorliegt.

b) Treuhandbeteiligung

Bei einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung stellt im Erbfall der Herausgabeanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin den steuerlichen Erwerb dar. Nach Auffassung einzelner Finanzverwaltungen (Finanzministerium Baden-Württemberg vom 2. November 2010 – 3-S 3806/51; Bayerisches Staatsministerium der Finanzen vom 16. September 2010 – 34-S 3811-035-38476/10; Finanzbehörde Hamburg vom 18. Oktober 2010 – 53 – S 3811 – 002/09; Oberfinanzdirektion Magdeburg vom 18. Oktober 2011 – S 3811-37-St 271; Niedersächsisches Finanzministerium vom 1. November 2010 – S 3806-63-35 1; Ministerium der Finanzen des Saarlandes vom 11. November 2010 – B/5-S 3811-1#001; Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 28. Oktober 2010 – VI 353-S 3806-051) ist für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Die vorgenannten Erlasse binden zwar nur die jeweiligen Finanzverwaltungen der entsprechenden Länder, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die darin zum Ausdruck gebrachte Auffassung auch in anderen Bundesländern entsprechend angewendet wird. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist.

Auch bei einer treuhänderisch übertragenen Beteiligung ist die Inanspruchnahme von Steuerentlastungen in Form des Verschonungsabschlags (§ 13a Absatz 1 ErbStG), des Abzugsbetrags (§ 13a Absatz 2 ErbStG), der Begünstigung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (§ 13d ErbStG) und der

Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) ausgeschlossen, da es sich annahmegemäß nicht um begünstigtes Betriebsvermögen handelt und das Investmentvermögen selbst nicht begünstigt ist und auch keine Wohnnutzung vorliegt.

2. Schenkung

Bei einer Schenkung der unmittelbar oder mittelbar über einen Treuhänder gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger unterliegt der Erwerb der Anteile an der Investmentgesellschaft grundsätzlich der Schenkungsteuer.

Die Schenkungsteuer ermittelt sich nach den gleichen Grundsätzen wie die Erbschaftsteuer. Die in diesem Abschnitt „XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer“ dargestellten Regelungen bezüglich der Bewertung des Vermögens sind demnach auch im Fall der Schenkung anzuwenden.

Schuldner der Schenkungsteuer ist neben dem Schenkungsempfänger auch der Schenker.

a) Direktbeteiligung

Bestehen Gesellschaftsschulden, sind im Fall einer Schenkung die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln (§ 10 Absatz 1 Satz 4 ErbStG). Es liegt eine gemischte Schenkung vor. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung. Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsbesteuerung. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften zum Beispiel als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. Dem Anleger

wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

b) Treuhandbeteiligung

Bei einer über einen Treuhänder gehaltenen Beteiligung stellt schenkungsteuerlich die Abtretung des Herausgabeanspruchs den steuerlichen Erwerb dar. Wie zuvor bereits ausgeführt ist für die Erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung nach Auffassung einzelner Finanzverwaltungen insbesondere die Bewertung auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist. Einkommensteuerlich sind bei der Schenkung einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung etwaige Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft als Entgelt zu berücksichtigen und führen für den Schenkungsempfänger hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Anteils an der Investmentgesellschaft zu einem Anschaffungs- und für den Schenker zu einem Veräußerungsvorgang.

3. Freibeträge und Steuersätze

Von der Bereicherung des Erwerbers sind – abhängig von der Steuerklasse des Erwerbers und vom Verwandtschaftsverhältnis des Erwerbers zum Erblasser – Freibeträge zwischen 20.000 Euro und 500.000 Euro abzuziehen. Diese sind insgesamt nur einmal für sämtliche Erwerbe von derselben Person innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren zu berücksichtigen. Für Übertragungen zwischen Ehegatten und Lebenspartnern beispielsweise beträgt der Freibetrag 500.000 Euro und von Eltern auf Kinder 400.000 Euro.

Zusätzlich wird Ehegatten, Lebenspartnern und Kindern des Erblassers in bestimmten Fällen ein Versorgungsfrei-

betrag gewährt (§ 17 ErbStG). Dieser steht im Fall einer Schenkung nicht zur Verfügung.

Der steuerpflichtige Erwerb wird mit einem Steuersatz belastet, der von dem Erbschaftsteuerlichen Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (ggf. unter Berücksichtigung von Vorerwerben, § 14 ErbStG), Freibeträgen und der Steuerklasse abhängig ist (7% bis 50%).

XXII. Besteuerung von Stiftungen

Gemeinnützige Stiftungen mit Geschäftsleitung oder Sitz in Deutschland sind nach Maßgabe von § 5 Absatz 1 Nr. 9 KStG, § 3 Nr. 6 GewStG grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit und unterliegen grundsätzlich nur insoweit der Körperschaftsteuer (§ 1 Absatz 1 Nr. 4, 5 KStG) und auch der Gewerbesteuer (§ 2 Absatz 3 GewStG), wie sie einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalten. Für die vorgenannten Stiftungen gelten ertragsteuerliche Besonderheiten, die nachfolgend in groben Zügen dargestellt werden. Für andere Anleger gilt dieser Abschnitt nicht.

Die Beteiligung an der konzeptionsgemäß rein vermögensverwaltend strukturierten und tätigen Investmentgesellschaft führt für Stiftungen nicht zu einem sogenannten wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der der Besteuerung für Zwecke der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer unterliegen würde. Stiftungen könnten jedoch unter den in Kapitel J., Abschnitt III., Ziffer 1., lit. c „Keine gewerbliche Tätigkeit“ geschilderten Voraussetzungen einen sogenannten gewerblichen Grundstückshandel begründen, der in der Folge zu einem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb führt. Bei plangemäßigem Verlauf wird die Immobilie durch die Objektgesellschaft bzw. die Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft nicht vor dem 31.

Dezember 2033 veräußert, das heißt nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach dem spätestmöglichen Beitritt der Anleger. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte daher für sich genommen keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb einer Stiftung begründen.

Unabhängig von einer Steuerbefreiung aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit werden Stiftungen Einkünfte im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Investmentgesellschaft zugerechnet; die Steuerbefreiung erfolgt sodann auf der Basis der Körperschaftsteuererklärung der Stiftung durch das für diese zuständige Finanzamt. Stiftungen haben u. a. das Gebot der zeitnahen Mittelverwendung im Sinne von § 55 AO zu beachten. Dies erfordert vorbehaltlich einer gemäß § 62 AO zulässigen Rücklagenbildung, dass Stiftungen die Überschüsse aus einer Vermögensverwaltung spätestens in den auf den Zufluss folgenden zwei Kalender- oder Wirtschaftsjahren für die steuerbegünstigten Zwecke zu verwenden haben. Damit die Stiftungen diese Verpflichtung im Hinblick auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft erfüllen können, wird die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern mitteilen, ob und in welcher Höhe in den an die Anleger ausgeschütteten Beträgen zeitnah zu verwendende Überschüsse enthalten sind.

Das Grundstockvermögen von Stiftungen gehört nicht zu den zeitnah zu verwendenden Mitteln. Erhält eine Stiftung Kapitalrückzahlungen aus dem Investmentvermögen, so ist zu prüfen, ob diese Grundstockvermögen darstellen oder dem Grundsatz der zeitnahen Mittelverwendung unterliegen. Dies kann u. a. davon abhängen, ob eine Kapitalrückzahlung zu einer Minderung des Wertes der Beteiligung unter deren Anschaffungskosten führt. Zu diesem Zweck informiert die Paribus Kapitalverwaltungsgesell-

schaft die Anleger über die Höhe von Kapitalrückzahlungen und stellt diesen eine Bewertung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft zur Verfügung.

Stiftungen als Anlegern wird empfohlen, sich von einem steuerlichen Berater im Hinblick auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft beraten zu lassen.

XXIII. Schlussbemerkungen

Die vorstehende Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf dem gesetzlichen Stand im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes. Die Ausführungen geben den Stand der Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes wieder.

Eine Betriebsprüfung der Investmentgesellschaft hat noch nicht stattgefunden, sodass im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes zum Stand der steuerlichen Anerkennung noch keine Angaben gemacht werden können.

K. Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB

I. Bewertungsverfahren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt bei ihren Investitionen in Vermögensgegenstände Wert darauf, dass diese mit einem konsistenten, angemessenen und nachvollziehbaren Wertansatz unterlegt sind. Dabei gelten die folgenden Grundsätze:

1. Auswahl der externen Bewerter

Jeder externe Bewerter muss im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen hinreichend qualifiziert sein, also insbesondere eine unabhängige, unparteiische und zuverlässige natürliche oder juristische Person sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Vermögensgegenstände verfügen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird fachkundige und erfahrene Bewertungsunternehmen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen beauftragen.

Der Bewerter, der die Bewertung der Vermögensgegenstände vor einer Investition durchführt, darf nicht zugleich die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände durchführen. Nach Ablauf von drei Jahren darf der externe Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraumes, also nach Ablauf einer zweijährigen Karenzzeit, erneut als externer Bewerter bestellt werden.

2. Einmalige Bewertung im Rahmen des Erwerbes

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie gemäß § 261 Absatz 5 bzw. § 216 KAGB wurde bei der W&P Immobilienberatung GmbH / Wüest Partner Deutschland, Frankfurt am Main, als externem Bewerter sowie bei Keunecke, Stoehr & Partner / Dipl.-Ing. Stoehr, Berlin, als externem Bewerter jeweils die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben. Stichtag der Bewertung war jeweils der 31. Dezember 2020.

Beide Gutachten liegen mit Erstellungsdatum vom 21. Januar 2021 bzw. 20. Januar 2021 vor. Es wurden Verkehrswerte in Höhe von 67.300.000 Euro sowie in Höhe von 66.000.000 Euro ermittelt. Der Wertansatz (Ansatz des verbindlichen Verkehrswertes der Immobilie) erfolgte dann zum Mittelwert der beiden gutachterlichen Bewertungen in Höhe von 66.650.000 Euro. Da beiden Bewertungen in ihrem Ergebnis weniger als 10 %, bezogen auf ihren Mittelwert, voneinander abweichen, wurde kein weiterer externer Bewerter mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie beauftragt.

3. Laufende Bewertung

Die laufende Bewertung von Vermögensgegenständen und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil werden mindestens einmal jährlich erfolgen. Darüber hinaus ist die Bewertung und Berechnung auch durchzuführen, wenn die Vermögenswerte der Investmentgesellschaft erhöht oder

herabgesetzt werden. Dies gilt nicht für die Dauer der Platzierungsphase.

Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169, 216, 271, 272 KAGB. Darüber hinaus gelten die Artikel 67–73 der sogenannten Level-2-VO (Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 vom 19. Dezember 2012) sowie die KARBV und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 169 Absatz 1 KAGB erstellte interne Bewertungsrichtlinie.

Die laufende Bewertung der Immobilie wird durch einen externen Sachverständigen erfolgen. Die laufende Bewertung von Anteilen an der Objektgesellschaft wird in Übereinstimmung mit § 216 Absatz 1 Nr. 2 KAGB durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst erfolgen.

Die Ermittlung des Marktwertes/Verkehrswertes wird nach anerkannten Bewertungsverfahren durchgeführt werden. Die Bewertung soll, begründet durch die Ausrichtung der Investmentgesellschaft auf Ertragsobjekte, im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren erfolgen. Es obliegt jedoch dem Bewerter zu entscheiden, ob die verfügbaren Daten zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ausreichend sind oder ein alternatives Verfahren (zum Beispiel Substanzwertverfahren) anzuwenden ist. Der Bewerter wird im Rahmen der Wertermittlung und des Wertermittlungsberichtes (Gutachten) die Wahl des Bewertungsverfahrens hinreichend begründen und darlegen.

An einer Börse zugelassene oder in einem organisierten Markt gehandelte Geldmarktinstrumente werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden, werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und ggf. die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die Bewertung von Vermögenswerten und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung von Vermögenswerten und jeder Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil zu erfolgen (vgl. § 272 Absatz 3 KAGB).

Der Gesamtwert des Investmentvermögens selbst wird gemäß § 168 Absatz 1 KAGB aufgrund der Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

II. Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung

Der für den jeweiligen Anleger der Anteilsklasse 1 (Altgesellschafter) maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 durch die Gesamtsumme der Pflichteinlagen, multipliziert mit der von dem Anleger eingezahlten Pflichteinlage.

Der für den jeweiligen Anleger der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter) maß-

gebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2 durch die Gesamtsumme der Pflichteinlagen, multipliziert mit der von dem Anleger übernommenen Pflichteinlage.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil einer Anteilsklasse auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft www.paribus-kvg.de veröffentlicht.

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nach § 165 Absatz 2 Nr. 9 KAGB in Verbindung mit § 269 KAGB auf Basis der Entwicklung des Nettoinventarwertes können zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht gemacht werden. Nettoinventarwerte wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum 31. Dezember 2021.

III. Liquiditätsmanagement

Da der Anleger grundsätzlich kein vertragliches Recht auf Rückgabe von Anteilen hat, bezieht sich das Liquiditätsmanagement bei der Investmentgesellschaft auf das Vorhalten ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten und sonstiger Liquiditätsabflüsse auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zur Gewährleistung des Liquiditätsmanagements für die von ihr verwalteten Investmentvermögen schriftlich grundsätzliche Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditäts-

risiken der Investmentgesellschaft zu überwachen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierzu ein angemessenes Liquiditätsmanagement, insbesondere auf Grundlage von § 30 KAGB, der AIFM-Richtlinie und der Level-2-VO, implementiert.

Zur Steuerung der Liquiditätsrisiken wird im Rahmen des Liquiditätsmanagements stets festgehalten, welche Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft bestehen oder grundsätzlich entstehen können, und zwar sowohl kurzfristig als auch langfristig. Gegengerechnet wird der Anteil der liquiden Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft für verschiedene Leistungsräume.

Da die Liquidität der Investmentgesellschaft, die Marktliquidität der Vermögensgegenstände wie auch die Zahlungsverpflichtungen nicht statisch sind, sondern sich über die Zeit verändern und von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquidität nach Maßgabe des Vorstehenden stets überwachen. Darüber hinaus werden vorbeugende Maßnahmen und Vorkehrungen getroffen, um Liquiditätsengpässe vorab zu prognostizieren und diesen angemessen entgegenzuwirken.

Neben einer langfristigen Liquiditätsübersicht führt die Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig, mindestens einmal jährlich, Stresstests durch und legt dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken ermöglichen.

So wird gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt und Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene der Investmentgesellschaft oder auf Ebene der Vermögensgegenstände der

Investmentgesellschaft – unter Einbezug der Objektgesellschaft – ergeben können, kontrolliert werden.

IV. Offenlegung von Informationen

1. Informationen, die unverzüglich per E-Mail oder Postversand und auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft offenlegt werden:

- Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle

2. Informationen, die im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offengelegt werden:

- Prozentualer Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten
- Jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft
- Aktuelles Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme
- Alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverage
- Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden
- Gesamthöhe des Leverage der Investmentgesellschaft
- Betrag der Ausgabeaufschläge, die der Investmentgesellschaft im jeweiligen Berichtszeitraum für den Erwerb von Anteilen berechnet worden sind
- Vergütungen, die der Investmentgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche

unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die in der Investmentgesellschaft gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet wurde

3. Informationen für Interessierte

Der an dem Erwerb eines Anteils Interessierte kann nach § 297 Absatz 9 KAGB Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngste Entwicklung bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft in schriftlicher Form verlangen. Die Informationen liegen am Sitz der Investmentgesellschaft unter der Geschäftsadresse in 22767 Hamburg, Königstraße 28, in Papierform aus und können dort eingesehen werden.

4. Stellen, an denen die Jahresberichte der Investmentgesellschaft erhältlich sind

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft können von allen Anlegern bei der Treuhandkommanditistin II kostenlos telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden. Die Kontaktdaten der Treuhandkommanditistin II lauten:

Paribus Trust GmbH
Königstraße 28, 22767 Hamburg
E-Mail: info@paribus-trust.de
Telefon: +49 40 8888 00 6-0

Der Jahresbericht kann auch als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de abgerufen werden.

5. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

Für zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB gibt es zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Veranlassung. Die Kapitalverwal-

tungsgesellschaft legt die erforderlichen Informationen, einschließlich neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement sowie zum aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft sowie der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Steuerungssysteme (Risikomanagementsysteme), im Jahresbericht offen.

6. Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investmentgesellschaft

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden innerhalb der gesetzlichen Fristen gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB und in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB erstellt. Im Hinblick auf die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft werden die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes gemacht. Der Jahresbericht wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht und kann als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de abgerufen werden.

7. Stelle, bei denen der Anleger den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Anlagebedingungen, den Gesellschaftsvertrag kostenlos erhalten kann und auf welche Weise diese Unterlagen erhältlich sind

Nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs sind bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen alternativen Investmentfonds in Deutschland die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages und ggf. des Treuhandvertrages zu erstellen und den Privatanlegern zur Verfügung zu stellen. Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu ent-

halten, die erforderlich sind, damit der interessierte Anleger über die ihm angebotene Anlage informiert wird und sich insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen bzw. Nachträge einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, können ebenso wie die wesentlichen Anlegerinformationen von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
Königstraße 28
22767 Hamburg
Telefon: + 49 40 8888 00 6-0
E-Mail: info@paribus-kvg.de

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungs-
gesellschaft unter www.paribus-kvg.de
abgerufen werden.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht. Diese Dokumente sind kostenlos über dieselben Adressen und Medien zu beziehen wie der Verkaufsprospekt.

Das Beteiligungsangebot wird in der Bundesrepublik Deutschland zur Zeichnung angeboten.

L. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Anlegern, deren Beteiligung an der Investmentgesellschaft unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt, sind rechtzeitig vor Abgabe ihrer Vertragserklärung (Beitrittserklärung) die nachfolgend dargestellten Informationen zur Verfügung zu stellen:

I. Angaben zur Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 110849.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaf-

ten, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, sowie

- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der Investmentgesellschaft sind insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von 94,8% der Anteile an der Objektgesellschaft, die die Immobilie erworben hat.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

II. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon:

+49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 125704, ist externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und zur Verwaltung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet.

Hauptgeschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft: Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Folgende inländische Investmentvermögen,

- geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie
- geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB,

welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren,

- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland,
- b) Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
- c) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, sofern

- diese ausschließlich in die aufgeführten Vermögensgegenstände gemäß lit. a) bis h) investieren dürfen,
- d) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB,
 - e) Vermögensgegenstände nach § 261 Absatz 1 Nr. 5 und Nr. 6 KAGB, sofern die betroffenen Investmentvermögen ihrerseits ausschließlich in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB sowie die aufgeführten Vermögensgegenstände gemäß lit. a) bis h) investieren dürfen,
 - f) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen,
 - g) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
 - h) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,

sind Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung.

Weiterhin sind folgende inländische Investmentvermögen Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung:

- Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB – unter Ausnahme von Hedgefonds und Dach-Hedgefonds –, welche gemäß ihren Anlagebedingungen ausschließlich in folgende Vermögensgegenstände investieren,
- a) Wertpapiere gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. a) KAGB in Verbindung mit § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen,
 - b) Geldmarktinstrumente gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. b) KAGB in Verbindung mit § 194 KAGB,
 - c) Bankguthaben gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. d) KAGB in Verbindung mit § 195 KAGB,
 - d) Immobilien gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. e) KAGB,
 - e) Beteiligungen an inländischen Im-

mobilien Gesellschaften gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. f) KAGB.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Geschäfte betreiben, die zur Anlage ihres eigenen Vermögens erforderlich sind. Sie darf sich an Unternehmen beteiligen oder Unternehmen gründen, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst betreiben darf, und eine Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten oder erwerben. Weitere Geschäfte oder Tätigkeiten darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht betreiben.

Geschäftsführung: Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Markus Eschner, Uwe Hamann, Claus Kühn, Frank Schwesig und Dr. Volker Simmering vertreten.

III. Angaben zur geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft

Die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 97333, ist geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft.

Hauptgeschäftstätigkeit der geschäftsführenden Kommanditistin: Unternehmensgegenstand der geschäftsführenden Kommanditistin sind die Beteiligung der Gesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin an verschiedenen geschlossenen Immobilienfonds-Kommanditgesellschaften

in der Rechtsform der GmbH & Co. KG sowie die Verwaltung eigenen Vermögens. Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten jeder Art, insbesondere nach dem Rechtsberatungsgesetz, dem Steuerberatungsgesetz und dem Investmentgesetz.

Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einzelvertretung befugt. Sie ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, ihre Geschäftsführungsaufgaben auf Dritte zu übertragen. Insbesondere ist sie berechtigt und verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft auf Dritte, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, zu übertragen. Hierzu hat die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft am 4. Januar 2021 mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Fremdverwaltungsvertrag geschlossen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt.

Geschäftsführung: Die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH wird durch ihre Geschäftsführer Thomas Böcher und Deike Scharnberg vertreten.

IV. Angaben zur persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin)

Die FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt), Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 147720, ist persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft und von der Geschäftsführung und – so-

weit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

Hauptgeschäftstätigkeit der persönlich haftenden Gesellschafterin: Unternehmensgegenstand der Komplementärin sind die Beteiligung der Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin an Fonds- und Objektgesellschaften sowie die Verwaltung eigenen Vermögens. Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten jeder Art, insbesondere nach dem Rechtsberatungsgesetz (RBERG), Steuerberatungsgesetz (StBERG) und dem Investmentgesetz (InvG).

Geschäftsführung: Die FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt) wird durch ihre Geschäftsführer Thomas Böcher und Deike Scharnberg vertreten.

V. Angaben zur Treuhandkommanditistin II

Treuhandkommanditistin II ist die Paribus Trust GmbH, Geschäftsadresse: Königsstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-trust.de, Internet: www.paribus-trust.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 95393.

Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandkommanditistin II: Unternehmensgegenstand der Treuhandkommanditistin II sind die Beteiligung als Gesellschafterin an anderen Gesellschaften sowie die Betreuung von eigenen und fremden Vermögenswerten, insbesondere die Übernahme der Stellung als Treuhandkommanditistin in geschlossenen Fonds. Die Hauptgeschäftstätigkeiten der Treuhandkommanditistin II sind insbesondere die Überwachung der Einzahlung der Zeichnungsbeträge der Anleger, die Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen, die Führung eines Anlegerregisters, die Veranlassung der

Handelsregisteranmeldungen sowie die Koordination der Anlegerkommunikation.

Geschäftsführung: Die Paribus Trust GmbH wird durch ihre Geschäftsführer Stephanie Brumberg und Hinrich Wilhelm Otter vertreten.

VI. Aufsichtsbehörde

Nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist für die Investmentgesellschaft, die Treuhandkommanditistinnen, die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

Zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (vor und nachstehend auch „BaFin“), Marie-Curie-Straße 24–28 in 60439 Frankfurt am Main.

VII. Name und ladungsfähige Anschrift des für die Anbieterin handelnden Vermittlers

Siehe Eintragung auf der Beitrittserklärung.

VIII. Vertragssprache

Die Sprache, in der die Vertragsbedingungen und die vorliegenden Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprache, in der die Investmentgesellschaft die Kommunikation während der Vertragslaufzeit zu führen sich verpflichtet, ist Deutsch.

IX. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für die Vertragsanbahnung und für Verträge und sonstige Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Ist der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, gelten im Hinblick auf

das zuständige Gericht die gesetzlichen Regelungen. Handelt es sich bei dem Anleger nicht um einen Verbraucher, ist der Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag Hamburg.

X. Außergerichtliche Streitschlichtung

Die BaFin bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Der Antrag ist zu richten an:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – Referat ZR 3 – Graurheindorfer Straße 108 53117 Bonn
Telefon: +49 228 4108-0
Telefax: +49 0228 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de
Internet: www.bafin.de/schlichtungsstelle

Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Der Antrag ist zu richten an:

Deutsche Bundesbank – Schlichtungsstelle – Postfach 10 06 02 60006 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 9566-3232
Telefax: +49 69 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle

Die Beschwerden an die Schlichtungsstellen sind jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben.

Der Anleger (Beschwerdeführer) hat jeweils insbesondere zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch noch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die unter den jeweils genannten Adressen erhältlich oder auf der jeweils angegebenen Internetseite online abrufbar ist.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei info@paribus-kvg.de angegeben werden.

XI. Garantiefonds

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, wie beispielsweise der Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken, stehen für Beteiligungsangebote wie das vorliegende nicht zur Verfügung.

XII. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der mittelbar über eine Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen. Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in eine

Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Anlegern im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für die Anleger, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. Januar 2021 beteiligt gewesen sind.

Die mit der Beteiligung verbundenen Hauptmerkmale der Anteile der Anleger ergeben sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem mit der Treuhandkommanditistin II geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, verfügen über die dargestellten Gesellschafterrechte mittelbar unter Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin.

Das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes 12.371.000 Euro. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft in dem Umfang herabzusetzen, in dem Altgesellschafter bis zum Ablauf des 30. Juni 2020 mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 ferner berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter gelten ebenfalls die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten bezüglich der Platzierungsphase und des Zustandekommens des Vertrages wird auf das Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt I., Ziffer 5. „Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung- und Herabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“ Bezug genommen.

XIII. Preise

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. Januar 2021 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlags. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

XIV. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Liefer- und Versandkosten, Telekommunikationskosten oder gesondert berechnete Kommunikationskosten fallen nicht an. Zu den weiteren Kosten des Anlegers wird im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt I., Ziffer 5. „Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung- und Herabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“ Bezug genommen.

Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind ausführlich im Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften“ beschrieben. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. seinen steuerlichen Berater wenden.

Eigene Kosten für zum Beispiel Telefon, Internet, Porto oder Überweisungen hat der Anleger selbst zu tragen.

XV. Spezielle Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterliegt den üblichen Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Investmentvermögen verbunden sind. Ein weiteres Risiko ergibt sich zudem daraus, dass die Investmentgesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert. Die mit der Beteiligung verbundenen Risiken sind ausführlich im Kapitel „D. Risikohinweise“ dargestellt.

XVI. Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes. Sie sind während der Dauer des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft wirksam und werden während dieses Zeitraums, ggf. durch einen Nachtrag oder eine Aktualisierung zum Verkaufsprospekt, ergänzt. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

XVII. Zahlung und Erfüllung der Verträge, Verzugszinsen, weitere Vertragsbedingungen

Die von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie der Ausgabeausschlag gemäß § 7 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages sind zehn Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II einzuzahlen. Im Falle des Verzuges ist die Investmentgesellschaft berechtigt, dem beitretenden Anleger Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Absatz 1 BGB) zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt.

Erfüllt ein Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Anleger wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen.

XVIII. Widerrufsrechte

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu. Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen des Widerrufs, sind in der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung enthalten.

XIX. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 2031 errichtet (Grundlaufzeit). Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin einmal oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie Bezirksrathaus Köln bzw. der Beteiligungen

der Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder

- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie Bezirksrathaus Köln bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.

Der Treugeber kann nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages seine Treuhandbeteiligung auf sein Verlangen hin jederzeit in eine eigene Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft umwandeln, indem er das Treuhandverhältnis kündigt und die Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung verlangt. Eine solche Kündigung des Treuhandvertrages zwecks Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass zugleich mit dem Verlangen der Treuhänderin eine Handelsregistervollmacht nach § 9 des Gesellschaftsvertrages erteilt wird. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt und damit unmittelbar weiterer Kommanditist im Sinne des Gesellschaftsvertrages wird.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann gemäß den vertraglichen Regelungen des jeweiligen Treuhand- und Verwaltungsvertrages gekündigt wer-

den. Die Übertragung der Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft ist nach Maßgabe des § 20 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen.

M. Zeichnungshinweise

I. Gesonderte Berichterstattung für Stiftungen

Stiftungen werden im Rahmen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bei der Erfüllung ihrer umfangreichen Überwachungs- und Berichtspflichten durch eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende, erweiterte Berichterstattung unterstützt. Die gesetzliche Jahresberichterstattung umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang, den Lagebericht, den Bilanzzeit sowie den Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers und wird innerhalb der ersten sechs Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres an die Anleger versendet. Im Rahmen der gesetzlichen Jahresberichterstattung erfolgen u. a. Angaben zur Berechnung des Nettoinventarwertes sowie zum KARBV-Ergebnis.

Die Berichterstattung bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot umfasst im Weiteren neben der obligatorischen Information über das steuerliche Ergebnis und zusätzlich zum zuvor genannten KARBV-Ergebnis ein nach dem HGB ermitteltes handelsrechtliches Ergebnis. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird den Anlegern mitteilen, ob und in welcher Höhe in den an die Anleger ausgeschütteten Beträgen zeitnah zu verwendende Überschüsse enthalten sind. Für die Unterstützung bei der Überwachung der Kapitalerhaltungsvorschriften wird zusätzlich zur Auszahlungsmitteilung und zur Berechnung des Nettoinventarwertes eine Beteiligungsbewertung auf Basis des Discounted-Cashflow im Reporting

enthalten sein. Diese wird zur besseren Nachvollziehbarkeit erläutert werden.

Der Jahresbericht wird bei den in diesem Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen verfügbar gemacht und wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

II. Beitrittserklärung

Senden Sie bitte Ihre Beitrittserklärung für eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zusammen mit dem Bogen für die persönliche Identitätsprüfung gemäß § 4 Absatz 3 und 4 GwG (Anlage 1 zur Beitrittserklärung) vollständig ausgefüllt und unterzeichnet – auch hinsichtlich der Widerrufsbelehrung – an Ihren Berater oder direkt an:

Paribus Trust GmbH
Königstraße 28, 22767 Hamburg

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge des Posteingangs registriert. Der Anleger erhält mit der Annahme der Beitrittserklärung eine Aufforderung, den Beteiligungsbetrag und den Ausgabeaufschlag in voller Höhe spätestens innerhalb von zwölf Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und nach Zugang einer schriftlichen Einzahlungsaufforderung auf das Konto der Investmentgesellschaft, das heißt der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, zu überweisen. Diese Überweisung hat auf das folgende Konto zu erfolgen:

Empfänger: FHH Immobilienfonds
Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG
Bank: Hamburger Sparkasse
IBAN: DE27 2005 0550 1501 5556 66
BIC: HASPDEHHXXX

III. Bankverbindung für Auszahlungen

Auszahlungen der Investmentgesellschaft erfolgen in Euro und werden auf ein für den Anleger geführtes Euro-Konto überwiesen. Es gilt für den Zahlungsverkehr so lange, bis der Investmentgesellschaft ggf. eine andere Bankverbindung mitgeteilt wird.

IV. Handelsregister

Für eine Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister ist der Anleger verpflichtet, der Treuhandkommanditistin II nach Annahme seiner Beitrittserklärung eine Vollmachtsurkunde zu übergeben, deren Unterschrift notariell beglaubigt sein muss. Die Kosten für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht trägt der Anleger.

V. Checkliste

Folgende Unterlagen/Informationen sind vom Anleger einzureichen:

- Beitrittserklärung
- Notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht, falls der Anleger als Direktkommanditist beitreten möchte
- Ausweiskopie

Folgende Unterlagen/Informationen sind vom Anleger einzureichen:

- (wenn vorhanden) Auszug aus dem Stiftungsregister (nicht älter als sechs Monate)
- Kopie der Stiftungssatzung (mit der Bestätigung, dass diese aktuell ist und hinsichtlich der Vertretungsbefugnis keine Änderungen durch Satzungsbeschlüsse stattgefunden haben)
- (wenn vorhanden) Amtliche Vertretungsbescheinigung
- Ausweiskopien der Unterzeichnungsberechtigten (Vorstände)
- Erklärung zur Geldwäsche (persönliche Identitätsprüfung), auf Stiftung ausgestellt; Kreuz bei: „Handeln auf eigene Rechnung“ und Unterschrift durch den/die Unterzeichnungsberechtigten (Formular wird zur Verfügung gestellt)

N. Anlagebedingungen

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die **Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die ab dem 01.01.2021 nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft gelten.

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermö-

gensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (nachfolgend „Objektgesellschaft“),

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

B. ANLAGEGRENZEN

1. Die Investmentgesellschaft hat 94,80% der Anteile an der Objektgesellschaft FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG erworben. Der Unternehmensgegenstand der Objektgesellschaft ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Immobilien und Immobilienbeteiligungen, insbesondere des Objektes „Bezirksrathaus Köln-Nippes (Neusser Straße), Köln“. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag ist die Objektgesellschaft Eigentümerin eines Grundstücks in Köln, Neusser Straße 450, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 14779, Gemarkung Nippes, Flur 88, welches mit einer Immobilie bebaut ist (nachfolgend „Immobilie“), die an die Stadt Köln vermietet ist.

2. Von der Investmentgesellschaft können Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB jeweils in Höhe von bis zu 20% des Wertes der Investmentgesellschaft zu Zwecken des Liquiditätsmanagements gehalten werden. Die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. gelten nicht

ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder Liquidation der Objektgesellschaft. Zudem gelten die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. nicht für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder im Falle des Verkaufes des an der Objektgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils.

3. Die Investmentgesellschaft wird Investitionen ausschließlich in Euro tätigen.

C. ANLEGER

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in die Objektgesellschaft bzw. die Immobilie gemäß Ziffer B.1. – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft künftig nur von Anlegern im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für die Anleger, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. Januar 2021 beteiligt gewesen sind.

D. LEVERAGE UND BELASTUNGEN

1. Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder

indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

2. Bei Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.
3. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
4. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

E. DERIVATE

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absiche-

rung der von der Investmentgesellschaft jeweils gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

F. ANTEILSKLASSEN

Es werden zwei Anteilsklassen (Anteilsklasse 1 und Anteilsklasse 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft weiterhin hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung und den Ausschüttungen).

Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilsklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 S. 4 KAGB).

G. AUSGABEPREIS, AUSGABEAUF-SCHLAG UND INITIALKOSTEN

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. Januar 2021 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlags. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase

anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,5 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,2 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10,0 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die Initialkosten werden jeweils mit der ersten (ggf. Teil-) Einzahlung auf die gezeichnete Kapitaleinlage durch die jeweiligen Anleger fällig.

5. Steuern

Die Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

N. Anlagebedingungen

H. LAUFENDE KOSTEN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft sowie an Dritte gemäß nachstehenden Ziffern H.2. und H.3. kann jährlich insgesamt bis zu 0,61 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Neben den vorstehenden Vergütungen können weitere Vergütungen und Kosten gemäß Ziffern H.4. bis H.7. sowie eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Ziffer H.8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind:

a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem Geschäftsjahr 2021 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,50 % der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Ver-

gütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

b. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft 0,15 % der Bemessungsgrundlage.

d. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesell-

schaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

e. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene etwaiger Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren, Kosten – z.B. ähnliche Vergütungen wie in den Ziffern H.6. und H.7. dargestellt – und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus. Der Verkaufsprospekt enthält hierzu weitere Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,13 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 17.850 Euro. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

6. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

- a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen
 - i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
 - ii. bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
 - vi. Kosten der Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;

ix. Ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern in Rechnung gestellt werden;

x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

xi. Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;

xii. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie für einen etwaigen Beirat.

- b. Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden lit. a) und Ziffer H. 7. anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken

sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Objektgesellschaften aus.

- c. Aufwendungen, die bei von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objekt- oder sonstigen Gesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a. Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,5 % des Verkaufspreises erhalten.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

N. Anlagebedingungen

Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- b. Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich im Zuge der Zeichnung des Erhöhungsbetrages geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 01.01.2021 erhalten.
- b. Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.

- c. Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 01.01.2021 für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieser Ziffer steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger unmittelbar zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht

auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- a. Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) selbst zu tragen, falls er diese ausgelöst hat.
- b. Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zu Lasten des Empfängers geleistet.
- c. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, ist nicht zulässig.

12. Steuern

Die vorstehend genannten Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in ge-

setzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

I. ERTRAGSVERWENDUNG/AUSSCHÜTTUNG

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen der Immobilie bzw. der Objektgesellschaft) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

J. GESCHÄFTSJAHR, DAUER, LIQUIDATION UND BERICHTE

1. Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 01.01. eines Jahres und endet am 31.12. eines Jahres. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31.12.2033 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die ordentliche Kündigung

der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen.

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 4 Jahren beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine länger als geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Kommanditisten aufgelöst werden.

3. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden ein-

gezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erstellt die Investmentgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auf den 31.12. eines Jahres werden im Jahresbericht offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

J. VERWAHRSTELLE

1. Für die Investmentgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
 3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
 4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben gemäß vorstehender Ziffer J.3. unberührt.
- gungsrecht über die Investmentgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
2. Die Investmentgesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nummer 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
 3. Die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

K. WECHSEL DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND DER VERWAHRSTELLE

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfü-

O. Gesellschaftsvertrag

Gesellschaftsvertrag

der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt) mit Sitz in Hamburg, wirksam werdend zum Beginn des 01.01.2021.

Präambel

Die Investmentgesellschaft ist im Jahre 2010 als geschlossener Fonds nach § 8 lit. f) Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz konzipiert und aufgelegt worden. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und den Erlass von Anlagebedingungen wird bzw. wurde die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 01.01.2021 zu einem von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF nach Maßgabe des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „KAGB“ genannt).

§ 1 FIRMA UND SITZ

1. Die Firma der Investmentgesellschaft lautet FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG.
2. Sitz der Investmentgesellschaft ist Hamburg.

§ 2 GESELLSCHAFTSZWECK

1. Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investmentge-

sellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen sowie
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Gegenstand der Investmentgesellschaft sind insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von 94,80% der Anteile an der Objektgesellschaft FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt), die eine Immobilie in Köln, Neusser Straße 450, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 14779, Gemarkung Nippes, Flur 88 erworben hat (nachfolgend „Immobilie Bezirksrathaus“ genannt).

3. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, beziehungsweise die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

§ 3 DAUER UND GESCHÄFTSJAHR

1. Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2033. Nähere Einzelheiten zur Dauer der Investmentgesellschaft sowie Kündigungsmöglichkeiten sind in § 22 geregelt.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr nach Gründung ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

§ 4 GESELLSCHAFTER

1. Komplementärin: Persönlich haftende Gesellschafterin ist die FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt), Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 147 720 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Sie erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Die Komplementärin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, ihre Stellung als Komplementärin der Invest-

- mentgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine eintrittsbereite neue persönlich haftende Gesellschafterin zu übertragen, wenn die neue persönlich haftende Gesellschafterin die gleiche Rechtsform aufweist und den gleichen Gesellschafterhintergrund hat wie die übertragende und ausscheidende Komplementärin. Die Kosten dieser Übertragung trägt die ausscheidende Komplementärin.
2. Geschäftsführende Kommanditistin: Geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin ist die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 97 333 (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ genannt) mit einer auf Kapitalkonto I verbuchten Einlage von EUR 2.500 (auf Kapitalkonto I verbuchte Einlagen nachfolgend „Pflichteinlagen“ genannt) bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von EUR 250.
 3. Treuhandkommanditistin I: Gründungsgesellschafterin und Treuhandkommanditistin für Gesellschafter, die vor dem 01.01.2021 der Investmentgesellschaft beigetreten sind (nachfolgend „Altgesellschafter“ genannt) mit einer Pflichteinlage von zunächst EUR 5.000 bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von EUR 500, ist die FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 81 679 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“ genannt). Im Rahmen des Beitritts der Altgesellschafter hat die Treuhandkommanditistin I ihre Pflichteinlage um EUR 27.590.000 auf insgesamt EUR 27.595.000 erhöht und ist mit einer Haftsumme von insgesamt EUR 2.759.500 in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen.
 4. Treuhandkommanditistin II: Nach dem 01.07.2020 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum – frühestens mit Wirkung zum 01.01.2021 – nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 an der Investmentgesellschaft beteiligen. „Neugesellschafter“ sind dabei (i) weitere Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 erstmalig an der Investmentgesellschaft beteiligen (nachfolgend „Neugesellschafter I“ genannt) sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen (nachfolgend insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“ genannt). Neugesellschafter werden nachfolgend zusammen mit den Altgesellschaftern, die nicht an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen, „Anleger“ genannt. Treuhandkommanditistin für Neugesellschafter mit einer Pflichteinlage von zunächst EUR 2.500 und einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von zunächst EUR 250 ist die Paribus Trust GmbH Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 95 393 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“, Treuhandkommanditistin I und Treuhandkommanditistin II gemeinsam „Treuhandkommanditistinnen“ genannt).
 5. Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft ab dem 01.01.2021 nur Neugesellschafter I im Sinne des § 262 Absatz 2 S. 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB neu beitreten, das heißt solche Neugesellschafter I,
 - a) die sich verpflichten, mindestens EUR 20.000 (exklusive Agio) zu investieren (wobei höhere Zeichnungsbeträge ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen und der tatsächliche Zeichnungsbetrag eines Neugesellschafters I (exklusive Agio) seiner Pflichteinlage entspricht);
 - b) die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) KAGB);
 - c) deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft bewertet hat, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EG genannten Anleger verfügt (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB);
 - d) bei denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass sie in der Lage sind, ihre Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken verstehen

und dass eine solche Verpflichtung für die betreffenden Anleger angemessen ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB); und

- e) denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die Bewertung nach § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB vorgenommen hat und die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB genannten Voraussetzungen gegeben sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. ee) KAGB).

6. Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ist ausgeschlossen. Ausgeschlossen von einer Beteiligung als Anleger sind ferner sämtliche Personen, die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind.

7. Auf Altgesellschafter findet der vorangehende Absatz 5 keine Anwendung, unabhängig davon, ob die Altgesellschafter durch Zeichnung der Kapitalerhöhung gemäß §§ 4 bis 8 im Umfang der Zeichnung als Neugesellschafter II an der Investmentgesellschaft beteiligt sind (vgl. § 4 Absatz 4).

§ 5 BETEILIGUNG VON WEITEREN KOMMANDITISTEN

1. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, abweichend von § 6 Absatz 1 Neugesellschafter nicht als Treugeber, sondern als Direktkommanditisten (nachfolgend „Kommanditisten“ genannt) in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, wobei die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, d.h. Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind. Insofern ist die Treuhandkommanditistin II hiermit von den Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin das Angebot eines Neugesellschafters auf (unmittelbaren) Beitritt zur Investmentgesellschaft als Kommanditist bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft (nachfolgend gemeinsam „Beitritt“) durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung anzunehmen und die erforderlichen Handelsregisteranmeldungen vorzunehmen. Das Angebot kann nur durch Einreichung der vollständig ausgefüllten Beitrittserklärung erfolgen. Die ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung ist bei der Paribus Trust GmbH, Königstraße 28 in 22767 Hamburg einzureichen. Die Treuhandkommanditistin II nimmt diese grundsätzlich einmal monatlich zum Monatsletzten eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitrittserklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des beitretenden Kommanditisten besteht. Der beitretende Kommanditist verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zu-

gang der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II schriftlich informatorisch über seinen Beitritt unterrichtet.

2. Im Innen- und Außenverhältnis treten die gemäß Absatz 1 beitretenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Absatz 1 BGB) der Eintragung ihrer Haftsumme in das Handelsregister der Investmentgesellschaft bei (vgl. § 152 Abs. 4 KAGB), wobei die Zeichnung eines Neugesellschafters in der Zeit vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 frühestens zum 01.01.2021 wirksam wird.
3. Voraussetzung für die Aufnahme eines Kommanditisten ist die Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (nachfolgend „GwG“ genannt), insbesondere hat der Anleger die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach § 11 GwG erforderlichen Angaben zusammen mit seiner Beitrittserklärung zu machen und entsprechende Unterlagen beizubringen. Kommt ein Kommanditist seinen geldwäscherechtlichen Pflichten nach dem GwG nicht nach, kann die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrem freien Ermessen nach Mahnung und Nachfristsetzung diesen Kommanditisten aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Es gilt § 8 Absatz 5.

§ 6 BETEILIGUNG VON TREUGEBERN

1. Neugesellschafter beteiligen sich regelmäßig an der Investmentgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, d.h. Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2

gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren. Die Treuhandkommanditistin II wird nach Maßgabe von § 12 dieses Gesellschaftsvertrages die betreffende Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung der Treugeber übernehmen, halten und verwalten.

2. Die Treuhandkommanditistin II wird von den Gesellschaftern hiermit unwiderruflich bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Investmentgesellschaft als Treugeber bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft (nachfolgend gemeinsam „Beitritt“) durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung anzunehmen. Hinsichtlich der Übermittlung der Beitrittserklärung und deren Annahme durch die Treuhandkommanditistin II gilt § 5 Abs. 1 S. 4 bis 6 entsprechend.
3. § 5 Absatz 2 und Absatz 3 gelten entsprechend.

§ 7 GESELLSCHAFTSKAPITAL

1. Das Gesellschaftskapital beträgt derzeit EUR 27.600.000. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft in dem Umfang herabzusetzen, in dem Altgesellschafter bis zum Ablauf des 30.06.2020 mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 berechtigt, dass Gesellschaftskapital um bis

zu EUR 35.000.000 heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter gelten ebenfalls die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages.

3. Den Altgesellschaftern wird ein erstrangiges Bezugsrecht (nachfolgend „erstrangiges Bezugsrecht“ genannt) auf eine Übernahme eines ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft entsprechenden Teils des Erhöhungskapitals gewährt. Der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft wird kein Bezugsrecht gewährt.

Soweit Altgesellschafter ihr erstrangiges Bezugsrecht nicht innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist ausüben, können andere Altgesellschafter, die ihr erstrangiges Bezugsrecht ausgeübt haben, sich über den Umfang des erstrangigen Bezugsrechts hinaus innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist an dem Erhöhungskapital beteiligen (nachfolgend „zweitrangiges Bezugsrecht“ genannt). Sollte es im Rahmen der Ausübung des zweitrangigen Bezugsrechts zu Überzeichnungen kommen, ist der Zeichnungsbetrag eines Altgesellschafter anteilig im Verhältnis der Ausübung des zweitrangigen Bezugsrechts zu kürzen.

Für die Ausübung des erstrangigen und des zweitrangigen Bezugsrechts sowie die Erhöhung der Beteiligung der Altgesellschafter gelten §§ 5 und 6. Altgesellschafter, die durch Ausübung erstrangiger und/oder zweitrangiger Bezugsrechte Erhöhungskapital zeichnen, werden im Umfang der Zeichnung

als Neugesellschafter II an der Investmentgesellschaft beteiligt (vgl. § 4 Absatz 4).

4. Die von der Objektgesellschaft gehaltene Immobilie Bezirksrathaus hat gegenüber dem Ankauf eine Wertsteigerung erfahren. Diese Wertsteigerung soll zur Gleichstellung der Anleger durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen berücksichtigt werden. Die derzeitigen Kommanditanteile der Altgesellschafter an der Investmentgesellschaft, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet (vgl. hierzu § 14 dieses Gesellschaftsvertrages). Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf Kapitalkonto 1 eingezahlter EUR als ein Anteil an der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Anteil Altgesellschafter“ genannt). Der Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil (nachfolgend „Anteil Neugesellschafter“ genannt) wird dabei so berechnet, dass der anteilig auf die Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, entfallende Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31.12.2020 nach Abzug der Sonderauszahlung gem. § 17 Absatz 8 durch die Summe der Anteile der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, dividiert wird.
5. Die Treuhandkommanditistinnen werden hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181

BGB unwiderruflich bevollmächtigt, im Rahmen des in § 7 Absatz 1 bis 3 beschriebenen Gesellschafterwechsels ihre Kapitaleinlage und Hafteinlage an der Investmentgesellschaft insoweit nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages anzupassen, wie Altgesellschafter ausscheiden und Neugesellschafter in die Investmentgesellschaft eintreten.

6. Mit Ausnahme der geschäftsführenden Kommanditistin, der Neugesellschafter II und der Treuhandkommanditistinnen (letztere nur, soweit sie ihre Einlage aus eigenem Recht halten) haben die Kommanditisten zusätzlich zu ihrem jeweiligen Zeichnungsbetrag ein Agio von 5% bezogen auf den Zeichnungsbetrag zu zahlen. Das Agio ist nach § 8 Absatz 2 zeitgleich mit der Einzahlung des Zeichnungsbetrages zu zahlen. Gleiches gilt für Treugeber, die sich über den Abschluss eines Treuhandvertrages mittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligen.
7. Die Pflichteinlage und die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden Kommanditisten müssen stets im Verhältnis 100:10 zueinander stehen.

§ 8 FÄLLIGKEIT DER KAPITALEINZAHLUNG, VERZUG, SCHADENSERSATZ

1. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen haben ihre eigenen Pflichteinlagen gemäß § 4 vollständig erbracht.
2. Die von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie das Agio gemäß § 7 Absatz 6 sind 10 Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 01.01.2021 einzuzahlen.

3. Im Falle des Verzuges ist die Investmentgesellschaft berechtigt, dem beitretenden Neugesellschafter Verzugszinsen in Höhe von 5% Punkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Absatz 1 BGB) zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt.

4. Erfüllt ein Neugesellschafter seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Kommanditisten wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.

5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft verlangen, dass der gemäß Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossene Kommanditistin der Investmentgesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25% des Anteilswertes, ersetzt. Bereits geleistete Einlagen können mit diesem Auslagenerstattungsanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Investmentgesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben, spätestens jedoch mit Liquidation der Gesellschaft.

6. Die Pflichteinlagen können ohne Änderung des Gesellschaftsvertrages durch Auszahlung von Liquidität (vgl. § 17) bis auf die Höhe der Haftsummen zurückgeführt werden.

7. Die Einzahlungen der von den Neugesellschafter übernommenen Zeichnungsbeträge sowie ein nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 geschuldetes Agio erfolgen auf ein von der Investmentgesellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin II ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, zu prüfen und zu überwachen, ob die Zahlungen jeweils fristgerecht geleistet werden.

8. Die Absätze 3 bis 5 gelten für Treugeber bei nicht fristgerechter Einzahlung entsprechend.

§ 9 HANDELSREGISTERVOLLMACHT

1. Jeder unmittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligte Kommanditist ist verpflichtet, auf seine Kosten der geschäftsführenden Kommanditistin eine umfassende, nur aus wichtigem Grund widerrufliche und über den Tod hinaus wirksame, formgerechte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die gemäß einem von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung zu stellenden Mustertext zu Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art berechtigt, insbesondere zu folgenden Anmeldungen:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers,
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern,
- Eintritt und Ausscheiden von geschäftsführenden Kommanditistinnen,
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Investmentgesellschaft,
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Investmentgesellschaft.

- Die mit der erstmaligen Eintragung eines Kommanditisten in das Handelsregister verbundenen Kosten (ausgenommen die vom Kommanditisten zu tragenden Kosten für die Handelsregistervollmacht) trägt die Investmentgesellschaft.

§ 10 INFORMATIONSRECHTE

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Kommanditisten und Treugebern jährlich, spätestens rechtzeitig vor der ordentlichen Gesellschafterversammlung, schriftlich über die Entwicklung der Investmentgesellschaft berichten. Der Bericht soll insbesondere Angaben über wesentliche Geschäftsvorfälle und eine Abschrift des Jahresabschlusses beinhalten. Die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB, die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen nach § 301 KAGB und den jüngsten Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft und den Anteilswert je Anteilsklasse wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Internetseite www.paribus-kvg.de bereitstellen.
- Den Kommanditisten und den Treugebern stehen die Kontrollrechte gemäß § 166 HGB zu. Sie sind berechtigt, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Fotokopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Betrieb der In-

vestmentgesellschaft und der Vertragspartner nicht beeinträchtigen.

- Die Kommanditisten und Treugeber sind verpflichtet, die Informationen, die ihnen im Rahmen des Einsichtsrechts gemäß Absatz 2 und der laufenden Information durch die Investmentgesellschaft oder in deren Auftrag zugehen, vertraulich zu behandeln und nicht gegenüber dritten Personen offenzulegen.

§ 11 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT UND DES WETTBEWERBSVERBOTES UND HAFTUNG DER GESELLSCHAFTER UNTEREINANDER

- Die Kommanditisten übernehmen weder gegenüber Gesellschaftern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen oder Nachschussverpflichtungen, die über die Verpflichtung zur Leistung ihrer Pflichteinlagen zuzüglich Agio hinausgehen. Dieser Ausschluss einer Nachschusspflicht lässt die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB unberührt. Die Kommanditisten sind gemäß § 152 Absatz 3 KAGB nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist gemäß § 152 Absatz 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.
- Die Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsbeschränkungen.
- Alle Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhält-

nis zu der Investmentgesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Dies gilt auch für ein Verhalten vor Neufassung dieses Vertrages. Dies gilt nicht für eine Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin im Zusammenhang mit ihren in § 13 genannten Geschäftsführungstätigkeiten.

- Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruches, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen oder aus zwingendem Recht längere Verjährungsfristen bestehen. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung.

§ 12 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER, UMWANDLUNG DER TREUGEBERSTELLUNG

- Soweit die Treuhandkommanditistinnen Kommanditbeteiligungen für Treugeber halten, sind die Treuhandkommanditistinnen nur im Außenverhältnis, also insbesondere im Verhältnis der Investmentgesellschaft zu ihren Gläubigern, Kommanditistinnen und werden mit ihren nach Maßgabe der §§ 4 Absatz 3 und Absatz 4 und 7 Absatz 7 dieses Vertrages anteilig erhöhten Haftsummen mit jeweils einem ungeteilten Kommanditanteil in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen. Die Treuhandkommanditistinnen halten und verwalten ihre Kommanditbeteiligung, mit Ausnahme der gemäß § 4 Absatz 3 Sätze 1 und 2 sowie Absatz 4 S. 2 aus eigenem Recht gehaltenen Kapitaleinlage, treuhänderisch für Rechnung der Treugeber, mit denen sie Treuhandverträge ge-

schlossen haben. Sie leistet dabei den Weisungen der Treugeber Folge.

2. Jeder Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (vgl. § 152 Abs. 1 S. 3 KAGB). Dies gilt insbesondere für die Ausübung des Stimmrechts, des Auskunftsanspruchs und Informationsrechts sowie im Falle der Kündigung beziehungsweise des Ausscheidens für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust und an einem Liquidationserlös. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten insoweit entsprechend für die Treugeber.
3. Eine Kündigung des Treuhandvertrages setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass der betreffende Treugeber der geschäftsführenden Kommanditistin auf seine Kosten eine formgerechte Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt. Im Innenverhältnis gilt die entsprechende Kommanditbeteiligung mit dem Wirksamwerden der Kündigungserklärung bei der betroffenen Treuhandkommanditistin als an den Treugeber übertragen. Soweit eine Umwandlung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung des Treugebers als Kommanditist erfolgt, ist der Übergang im Innen- und Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Investmentgesellschaft. § 5 Absatz 2 und § 25 dieses Vertrages gelten in diesem Fall entsprechend.
4. Durch die Beendigung des Treuhandverhältnisses entstehende Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) trägt der kündigende Treugeber. Eventuelle Ausgleichsansprüche des Treugebers gegen

eine Treuhandkommanditistin für den Fall, dass die Beendigung des Treuhandverhältnisses auf ein Verschulden einer Treuhandkommanditistin zurückzuführen ist, bleiben hiervon unberührt.

§ 13 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

1. Zur Geschäftsführung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführung umfasst auch die laufende Betreuung der Kommanditisten und Treugeber (Information, Übersendung von Einladungen zur Gesellschafterversammlung oder Beschlussvorlagen, Zahlungsverkehr etc.). Die geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Komplementärin ist – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft von Dritten, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, vornehmen zu lassen. Hierzu wird die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB (vorstehend und im Folgenden „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) einen Fremdverwaltungsvertrag schließen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragen.

3. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die nach Maßgabe der Regelungen des KAGB und der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften zum Betrieb der Investmentgesellschaft gehören, insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die administrativen Tätigkeiten. Hiervon umfasst sind beispielsweise die Beauftragung einer Verwahrstelle, die Einrichtung einer regelmäßigen Bewertung, das Entwerfen, das Einführen und das Ändern von Anlagebedingungen, die Einrichtung von Risiko- und Liquiditätsmanagementsystemen. Dies umfasst auch die Beantragung sowie die Aufrechterhaltung ggf. erforderlicher aufsichtsrechtlicher Erlaubnisse einschließlich etwaiger Verwaltungsverfahren und/oder eventueller Gerichtsverfahren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht Gesellschafterin der Investmentgesellschaft. Keine Regelung dieses Vertrages und kein Gesellschafterbeschluss stehen der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB entgegen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr insoweit auf Basis des Fremdverwaltungsvertrages zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen unter Wahrung des Gesellschaftsvertrages, des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze und der Anlagebedingungen wahr. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit dem Fremdverwaltungsvertrag zudem die Vollmacht erteilt, die Investmentgesellschaft in vollem Umfang im Außenverhältnis zu ver-

- treten. Die Gesellschafter sind ausdrücklich mit der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Aufgabenübertragung auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie mit der Vollmachtserteilung einverstanden und ermächtigen die geschäftsführende Kommanditistin zur Vornahme aller hierfür erforderlichen Handlungen und Abgabe aller erforderlichen Erklärungen im eigenen Namen und im Namen der Investmentgesellschaft.
4. Eine Kündigung der Bestellung zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages nur unter Wahrung der besonderen Anforderungen des KAGB möglich. In diesem Fall sowie im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie in den sonstigen Fällen des Erlöschens des Rechts der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung der Investmentgesellschaft wird die geschäftsführende Kommanditistin – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“ genannt) – entweder eine Ersatzverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten.
5. Folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:
- a) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Beteiligungen an anderen Unternehmen als die Objektgesellschaft gemäß § 2 Absatz 2 beziehungsweise von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zum Gegenstand haben;
 - b) die Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt EUR 1.000.000;
 - c) die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
 - d) die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, der Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern, die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist hingegen ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin möglich;
 - e) Geschäfte aller Art mit sich selbst sowie mit Mitgesellschaftern, ausgenommen der Abschluss von Verträgen gemäß Absatz 6;
 - f) der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechtes daran;
 - g) Rechtsgeschäfte und Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Investmentgesellschaft von besonderer Bedeutung sind.
6. Der vorstehende Absatz 5 gilt entsprechend für Rechtsgeschäfte, soweit sie auf Ebene der Objektgesellschaft vorgenommen werden.
7. Die Gesellschafter sind zur Zustimmung zu einer Maßnahme im Sinne dieses § 13 im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses verpflichtet, wenn die betreffende Maßnahme aus aufsichtsrechtlichen und/oder regulatorischen Gründen, insbesondere nach Vorgabe des KAGB oder nach Weisung der BaFin, erforderlich ist.
8. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Komplementärin sind beziehungsweise waren berechtigt, im Namen der Investmentgesellschaft alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und dem anschließenden Management bzw. der Verwaltung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere der Abschluss der nachfolgend genannten Verträge über die Inanspruchnahme von Leistungen durch die Investmentgesellschaft beziehungsweise die Objektgesellschaft mit den in § 16 dieses Gesellschaftsvertrages sowie mit den in den Anlagebedingungen genannten Vergütungen bzw. der Erlass der Anlagebedingungen selbst:
- a) Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin II.
 - b) Erlass der ab dem 01.01.2021 geltenden Anlagebedingungen.
 - c) Verwaltungsvertrag hinsichtlich der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

- d) Eigenkapitalbeschaffungsvertrag mit der Paribus Invest GmbH.
- h) Abschluss von Darlehensverträgen und Belastung von Vermögensgegenständen in den Grenzen des § 263 KAGB.
- i) Verwahrstellenvertrag.
9. Die geschäftsführende Kommanditistin unterrichtet die übrigen Gesellschafter und die Treugeber regelmäßig über wesentliche Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus informiert sie die übrigen Gesellschafter und die Treugeber unverzüglich über alle außerordentlichen Geschäftsvorfälle.
10. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistinnen sind sich darüber einig, dass die Durchführung der zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten nach § 10 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 GwG erforderlichen Maßnahmen einheitlich von der jeweils für einen Anleger zuständigen Treuhandkommanditistin vorgenommen werden sollen. Demgemäß beauftragen sie hiermit die Treuhandkommanditistinnen mit der Durchführung der vorgenannten Maßnahmen. Die Treuhandkommanditistinnen werden ihrerseits berechtigt, die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen gemäß § 17 Absatz 5 GwG auf sonstige geeignete Personen zu übertragen.
11. Die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, sich bei der Erfüllung der von ihnen übernommenen Aufgaben Dritter zu bedienen. Solche Dritte können auch mit ihnen jeweils verbundene Unternehmen sein.
- Rechnungslegung und Gesellschaftervergütungen**
- § 14 ANTEILSKLASSEN UND GESELLSCHAFTERKONTEN**
1. Es bestehen zwei Anteilsklassen mit unterschiedlichen Ausgestaltungsmerkmalen. Kommanditanteile der Altgesellschafter gehören zur Anteilsklasse 1 und die Kommanditanteile, die im Rahmen des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, zur Anteilsklasse 2. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und diesem Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilsklassen unterscheiden sich weiterhin nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung, dem Anteil am Liquidationserlös und den Auszahlungen). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilsklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Abs. 1 S. 4 KAGB).
2. Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Kapitalkonto III, ein Kapitalkonto IV sowie ein Kapitalkonto V a) und V b) (nachfolgend „Kapitalkonten“ genannt) geführt.
- a) Die Pflichteinlagen werden auf dem Kapitalkonto I gebucht. Es ist unveränderlich und maßgebend für die Rechte der Kommanditisten, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
- b) Auf dem Kapitalkonto II werden Gewinne und Verluste gebucht. Entnahmen werden auf dem Kapitalkonto II verbucht, wenn es ein Guthaben zu Gunsten des Gesellschafters ausweist.
- c) Im Übrigen werden die Auszahlungen und sonstigen Entnahmen der Gesellschafter auf dem Kapitalkonto III gebucht.
- d) Das Agio gemäß § 7 Absatz 6 wird als Kapitalrücklage auf dem Kapitalkonto IV gebucht.
- e) Für die Altgesellschafter wird ein festes Kapitalkonto V a) eingerichtet, auf dem zum 01.01.2021 für jeden Altgesellschafter, der nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2020 seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt hat, das auf den jeweiligen Altgesellschafter entfallende Neubewertungsergebnis aus dem Übergang der Ansatz- und Bewertungsvorschriften von HGB (bis 31.12.2020) auf die entsprechenden Vorschriften der KARBV (ab 01.01.2021) verbucht wird.
- f) Für Alt- und Neugesellschafter wird ferner ein Kapitalkonto V b) eingerichtet, auf dem das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 21 Absatz 4 II Buchstabe B Nr. 6 Buchstabe d) KARBV beginnend mit dem entsprechenden Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 gebucht wird.
- g) Anteilsinhaber der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung nicht zum Ablauf des 31.12.2020 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages ein auf Kapitalkonto VI zu verbuchendes Sonderentnahmerecht (nachfolgend „Sonderentnahmerecht“) zugewiesen, welches der Höhe nach 100% der jeweiligen auf Kapitalkonto I verbuchten Pflichteinlage entspricht.

3. Die Kapitalkonten sind unverzinslich.

§ 15 JAHRESABSCHLUSS

1. Innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den §§ 158, 135 KAGB, der Jahresbericht der Investmentgesellschaft anzufertigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Jahresbericht spätestens 6 Monate nach Ende des Geschäftsjahres gemäß § 160 KAGB offenlegen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den zum Jahresbericht gehörenden Jahresabschluss und Lagebericht durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren lassen.
2. Der Jahresabschluss hat auch die steuerrechtlichen Bestimmungen zu beachten, soweit dies nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den §§ 158 und 135 KAGB, zulässig und möglich ist.
3. Wird der Jahresabschluss nachträglich geändert oder berichtigt, insbesondere im Zusammenhang mit einer steuerlichen Veranlagung oder Betriebsprüfung, so ist auch für das Verhältnis der Gesellschafter untereinander der später zu ändernde oder zu berichtigende Jahresabschluss maßgebend.
4. Jeder Kommanditist/Treugeber muss seine persönlichen Sonderwerbungskosten nebst Belegen des jeweiligen Vorjahres bis spätestens zum 31. März des Folgejahres unaufgefordert der Investmentgesellschaft mitteilen. Unterbleibt die fristgerechte Mitteilung, ist eine Berücksichtigung bei der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellungserklärung der Investmentgesellschaft nicht mehr möglich.

§ 16 VERGÜTUNG VON KOMPLEMENTÄRIN, KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, GESCHÄFTSFÜHRENDER KOMMANDITISTIN UND TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (nachfolgend „Bemessungsgrundlage“). Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.
2. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem Geschäftsjahr 2021 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,5% der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ferner nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages für die Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen von der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 3,0% der Summe der auf den Kapitalkonten I gezeichneten Pflichteinlagen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Vermittlung von geeigneten Fremdkapitalgebern sowie für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,0% des vermittelten langfristigen Fremdkapitals der Investmentgesellschaft. Als langfristiges Fremdkapital werden neu aufgenommene Darlehen mit einer Fristigkeit von mehr als 6 Monaten angesehen.

3. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit

als Liquidatorin der Investmentgesellschaft 0,15% der Bemessungsgrundlage.

5. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07% des Nettoinventarwerts der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

6. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07% des Nettoinventarwerts der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die Treuhandkommanditistin II erhält zudem für die Einrichtung der Treuhandverwaltung der Neugesellschafter eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25% der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge.

7. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann von der Investmentgesellschaft für die Veräußerung der Immobilie Bezirksrathaus bzw. der Beteiligung der Investmentgesellschaft

an der Objektgesellschaft nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,5% des Verkaufspreises erhalten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ferner nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen von der Investmentgesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich im Zuge der Zeichnung des Erhöhungskapitals geleisteten Einlagen (exklusive Agio) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 01.01.2021 erhalten.
- b) Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5% p.a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Agio), für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.
- c) Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5% p.a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 01.01.2021 für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20% der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig. Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieses Absatzes steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

8. Die Beträge gemäß vorstehend Absatz 1 bis Absatz 7 verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern. Die jeweils zu zahlende einmalige Vergütung der Absätze 2 und 6 ist, sofern nichts anderes vereinbart ist, jeweils fällig, sobald es die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft erlaubt.

§ 17 ERGEBNISVERTEILUNG, AUSZAHLUNG VON LIQUIDITÄTSÜBERSCHÜSSEN

1. Die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 7,0% des

- von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals wird vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen und nach dem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Auszahlungen an die Neugesellschafter I berücksichtigt.
2. Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos I des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, d. h. die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Für das Geschäftsjahr 2021 wird abweichend hiervon das Ergebnis der Investmentgesellschaft sowie alle sonstigen vermögensrechtlichen Ansprüche nach vorstehendem Mechanismus jeweils zeitanteilig verteilt. Hierbei ist bei der Verteilung auf der ersten Stufe bei der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter auf den Zeitpunkt der Zahlung der Pflichteinlage abzustellen. Gleiches gilt für die Verteilung auf der zweiten Stufe
 3. Der vorstehende Absatz 2 gilt gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit steuerrechtlich zulässig. Maßgeblich für die Verteilung des Ergebnisses beziehungsweise steuerlichen Ergebnisses ist der gemäß § 15 Absatz 1 erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss einschließlich der hierauf basierenden steuerrechtlichen Einnahmenüberschussrechnung.
 4. Die Vergütungs und Auslagenersatzansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistinnen sowie die Vergütungen aus den in § 13 Absatz 8 lit. a) bis d) genannten Verträgen sind vorab zu begleichen und werden im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand der Investmentgesellschaft behandelt. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.
 5. Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.
 6. Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen der Immobilie Bezirksrathaus bzw. der Objektgesellschaft) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
 7. Die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, welche den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf gemäß § 152 Absatz 2 KAGB nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen und kann von etwaigen Gläubigern der Investmentgesellschaft zurückgefordert werden. Vor der Zustimmung ist der betroffene Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Rückgewähr oder Auszahlung den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert. Bei mittelbarer Beteiligung bedarf die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.
 8. Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31.12.2020 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird spätestens fällig zum 31.12.2021. Durch das Sonderentnahmerecht werden zunächst die im HGB Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31.12.2020 noch gebundenen Pflichteinlagen der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, an den jeweiligen Altgesellschafter ausgekehrt. Dies ist die Summe aus Kapitalkonto I, II und III des jeweiligen Altgesellschafter zum 31.12.2020. Der darüberhinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie Bezirksrathaus durch die Objektgesellschaft oder der unmittel-

telbaren Veräußerung der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft resultierenden Gewinns der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, in der Periode der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilgruppe 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen.

§ 18 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG UND BESCHLUSSFASSUNG

1. Die von den Gesellschaftern in den Angelegenheiten der Investmentgesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschlussfassung (nachfolgend „Gesellschafterbeschlüsse“ genannt). Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen von Gesellschafterversammlungen getroffen. § 13 Absatz 7 gilt entsprechend. Sofern kein wichtiger Grund vorliegt, kann nach Wahl der geschäftsführenden Kommanditistin anstelle einer Gesellschafterversammlung die Beschlussfassung auch im schriftlichen Verfahren erfolgen.
- a) Es findet jährlich, erstmals im Jahr 2021, bis zum 31. Dezember mindestens eine Gesellschafterversammlung statt. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen insbesondere:
 - (i) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses;
 - (ii) Entlastung der Komplementärin sowie der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre jeweiligen Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr;
 - b) Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehendem lit. a (v) bis (vii) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Abweichend hiervon bedarf eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31.12.2033 hinaus lediglich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Für die Änderung, nicht jedoch den erstmaligen Erlass der Anlagebedingungen gemäß vorstehendem lit. a (viii), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens 2/3 der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die BaFin. Im Übrigen werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit in diesem Vertrag oder auf Grund zwingender Gesetzesvorschriften nichts anderes bestimmt ist. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die auf Ebene der Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich der Rechte der Minderheitsgesellschafter der Objektgesellschaft.
 - (iii) Verwendung des Jahresergebnisses;
 - (iv) Bestellung eines Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2022. Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Abschlussprüfer durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bestellt;
 - (v) Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
 - (vi) Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Investmentgesellschaft;
 - (vii) Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechts daran, insbesondere die Beteiligung an der Objektgesellschaft;
 - (viii) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlichen Anlegerrechte führen;
 - (ix) alle sonstigen von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten, einschließlich der Beschlussfassungen über die in § 13 Absatz 5 aufgeführten Rechtsgeschäfte und Handlungen.
 - c) Ein ganzer Anteil Altgesellschafter und ein ganzer Anteil Neugesellschafter gewähren jeweils eine Stimme.
 - d) Den Kommanditisten und Treugebern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der Investmentgesellschaft in angemessener Frist schriftlich mitgeteilt.
 - e) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Zugang des Protokolls oder des schriftlichen Abstimmungsergebnisses durch Klage gegen die Investmentgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

- f) Der Gesellschafter kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Verwandten ersten oder zweiten Grades, einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist zulässig, sofern der Bevollmächtigte oder ein von ihm geführtes Unternehmen nicht im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft oder ihren Gründungsgesellschaftern steht. Die geschäftsführende Kommanditistin kann der Vertretung durch andere als die in Satz 1 genannten Personen nach ihrem Ermessen widersprechen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin wird die ordentliche Gesellschafterversammlung an einem von ihr zu bestimmenden Ort am Sitz der Investmentgesellschaft einberufen. Sie wird sich mit den Treuhandkommanditistinnen abstimmen und so sicherstellen, dass die Treugeber zeitgleich wie die Direktkommanditisten informiert werden können.
- a) Die Einberufung erfolgt gemäß § 150 Abs. 3 Nr. 1 KAGB unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform mit einer Frist von drei Wochen, maßgeblich ist das Datum der Absendung. Der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet.
- b) Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von ihr mit der Vertretung beauftragten und bevollmächtigten Dritten („Versammlungsleiter“) geleitet. Das Protokoll über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung wird vom Versammlungsleiter unterschrieben und dem Anleger gemäß § 150 Abs. 3 Nr. 2 KAGB in Kopie übersandt.
- c) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Kommanditisten ordnungsgemäß geladen sind und die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistinnen anwesend beziehungsweise vertreten sind.
- d) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf an jeder Gesellschafterversammlung teilnehmen oder einen Vertreter entsenden.
3. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.
4. Soweit nach dem Gesetz und diesem Vertrag die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist, können stattdessen auch Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst werden, sofern sämtliche Gesellschafter an diesem Abstimmungsverfahren beteiligt werden und nicht Kommanditisten, deren Kommanditeinlage allein oder zusammen mindestens 10% des Kommanditkapitals entspricht, schriftlich die Einberufung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin verlangen. Im Rahmen des schriftlichen Verfahrens bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin eine Frist zur Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Kommanditisten/Treugeber liegen darf. Der Tag der Absendung sowie der Tag des Zuganges der Einberufung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat alle Abstimmungspunkte, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Adresse und Faxnummer zur Stimmabgabe aufzuführen. Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit fristgerechtem Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Investmentgesellschaft wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Poststempel beziehungsweise der Faxeingang maßgeblich. Die Stimmen können per Brief oder per Fax abgegeben werden. Stimmen, die per Brief mit einem späteren Poststempel als dem des letzten Abstimmungstages eingehen, werden als Stimmenthaltung gewertet. Gleiches gilt für Stimmen, die per Telefax erst nach Ablauf des letzten Abstimmungstages eingehen. Die Regelungen über die Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gelten im Übrigen entsprechend.
5. Außerordentliche Beschlussfassungen in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Verfahren finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin oder einer Treuhandkommanditistin oder auf Antrag von Kommanditisten statt, deren Pflichteinlage allein oder zusammen mindestens 10% des Kommanditkapitals entspricht. Die geschäftsführende Kommanditistin führt die außerordentliche Beschlussfassung nach ihrer Wahl entweder in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren herbei. Die Frist für die Zeit zwischen Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung sowie zur Abgabe der Stimmen im schriftlichen Verfahren und der Abhaltung beträgt in diesem

Fall sieben Tage nach Versand der Beschlussfassungsunterlagen. § 18 Absatz 4 gilt ansonsten entsprechend.

§ 19 BETEILIGUNG DER TREUGEGER AN DEN GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNGEN

1. Die Treugeber sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und den schriftlichen Beschlussfassungen teilzunehmen; sie sind von den Treuhandkommanditistinnen bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Investmentgesellschaft insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die Investmentgesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden.
2. Soweit Treugeber durch eine Treuhandkommanditistin vertreten werden, ist diese Treuhandkommanditistin berechtigt und verpflichtet, die anteilig für den jeweiligen Treugeber auf ihren Kommanditanteil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit von den ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Liegen keine Weisungen der Treugeber an eine Treuhandkommanditistin zur Ausübung ihrer Stimmrechte vor, wird sich die betroffene Treuhandkommanditistin insoweit der Stimme enthalten. § 4 Absatz 3 des Treuhandvertrages bleibt unberührt. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliederschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die jeweilige Treuhandkommanditistin diese Rechte nicht aus.

Veränderungen im Gesellschafterbestand, Liquidation

§ 20 VERFÜGUNG ÜBER KOMMANDITANTEILE

1. Jede Verfügung über einen Kommanditanteil oder einen Teil davon bedarf der Schriftform und ist wirksam mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Eintragung des neu eintretenden Kommanditisten in das Handelsregister. Sie ist nur zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin kann hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen.
2. Die Zustimmung zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher Grund ist insbesondere gegeben, wenn professionelle Aufkäufer – insbesondere Zweitmarktfonds – Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben oder ein Erwerber in Summe mehr als 10% sämtlicher Anteile an der Investmentgesellschaft erwirbt. Ein wichtiger Grund ist auch gegeben, wenn im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der jeweils für einen veräußernden Anleger zuständige Treuhandkommanditistin nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt.
3. Im Falle der Veräußerung eines Kommanditanteils tritt der Erwerber/Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Veräußerers aus diesem Vertrag ein. Kosten, die der Investmentgesellschaft durch die Veräußerung entstehen, sind, einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer, von dem Veräußerer und dem Erwerber als Gesamtschuldner zu ersetzen.

4. Bei Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25% des Anteilswertes, verlangen.
5. Sofern ein Gesellschafter (nachfolgend „übertragungswilliger Gesellschafter“ genannt) einen Vertrag über die (ganze oder teilweise) Veräußerung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft schließt (nachfolgend „Übertragungsvertrag“ genannt), steht einer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannten Gesellschaft der Paribus-Gruppe (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt) ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe dieses Absatzes 5 zu. Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin den Übertragungsvertrag zu übersenden (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung schriftlich mitteilen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande. Eine nicht fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Die Übertragung der Beteiligung auf die Vorkaufsberechtigte gemäß dieses Absatzes 5 bedarf nicht der Zustimmung nach Absatz 1.
6. Das Vorkaufsrecht nach Absatz 5 besteht nicht, sofern der übertragungswillige Gesellschafter (i) einen Übertragungsvertrag mit seinen Abkömmlingen (im Sinne des

§ 1924 BGB), seinen Eltern und deren Abkömmlingen (im Sinne des § 1925 BGB) oder seinem Ehegatten (im Sinne des § 1931 BGB) schließt oder (ii) seine Beteiligung ganz oder teilweise mittels eines Erbvertrages im Sinne des §§ 2274 BGB überträgt.

§ 21 TOD DES KOMMANDITISTEN

1. Scheidet ein Kommanditist durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer (nachfolgend zusammenfassend „Erben“ genannt) als Kommanditisten fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund, insbesondere nach § 4 Absatz 6 oder der Nichterfüllung geldwäscherechtlicher Verpflichtungen, vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 in der Person des Erben gilt für Zwecke dieses § 21 gemäß § 262 Abs. 2 S. 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund.
2. Sind mehrere Erben vorhanden, so können sie ihre Rechte als Kommanditisten nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der auch zur Entgegennahme aller Erklärungen der übrigen Gesellschafter und der Investmentgesellschaft als ermächtigt gilt. Die geschäftsführende Kommanditistin kann einen solchen Bevollmächtigten ablehnen, der nicht selbst Kommanditist ist oder der nicht von Berufs wegen zur Verschwiegenheit hinsichtlich aller ihm zur Kenntnis gelangten Tatsachen, die die Investmentgesellschaft betreffen, verpflichtet ist. Solange ein solcher Bevollmächtigter nicht schriftlich gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin von allen Erben benannt ist, ruhen die Stimmrechte der Erben. Während dieser Zeit dürfen sie auch keine Entnahmen tätigen oder über ihr Gewinnbezugsrecht oder ihr Auseinandersetzungsgut haben durch Abtretung verfügen.

3. Eine Erbauseinandersetzung ist, bezogen auf den Kommanditanteil des Erblassers, nur dann zulässig, sofern Kommanditanteile gebildet werden, bei denen der Nominalwert der Pflichteinlage den Anforderungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die Übertragung kann nur zum Anfang oder Ende eines Monats erfolgen. Die Auseinandersetzung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die diese nur aus wichtigem Grund, insbesondere falls die Auseinandersetzung zu abweichenden Teilbeträgen führt, verweigern darf. § 20 Absatz 4 bleibt unberührt.
4. Die Erben müssen sich durch die Vorlage eines beglaubigten Erbscheins legitimieren; über Ausnahmen entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin, ohne dass ein Anspruch auf eine solche Ausnahme besteht.
5. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen, sofern dieser Testamentsvollstrecker gesetzlich von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist. In diesem Fall entfällt für die Dauer der Testamentsvollstreckung die Benennung eines gemeinsamen Bevollmächtigten.

§ 22 DAUER DER INVESTMENTGESELLSCHAFT, KÜNDIGUNG

1. Die Investmentgesellschaft ist mit einer Grundlaufzeit bis zum 31.12.2033 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt).
2. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür

vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anders. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 4 Jahren beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine länger als geplante Verkaufsdauer der Immobilie Bezirksrathaus bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
 - b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie Bezirksrathaus bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.
3. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Im Übrigen können die Gesellschafter während der Dauer der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen kündigen. Die Kündigung ist schriftlich an die Investmentgesellschaft zu richten. Die Treuhandkommanditistinnen können die von ihnen gehaltenen Beteiligungen auch teilweise nach Weisung der Treugeber aus wichtigem Grund kündigen.
 4. Die Komplementärin kann ihre Mitgliedschaft in der Investmentgesellschaft nur unter Einhaltung einer angemessenen Frist kündigen, um den Gesellschaftern die Aufnahme einer neuen Komplementärin zu ermöglichen.

§ 23 AUSSCHIEDEN UND AUSSCHLUSS VON GESELLSCHAFTERN

1. Ein Kommanditist scheidet unter Fortsetzung der Investmentgesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Investmentgesellschaft aus, wenn
 - a) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
 - b) sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte;
 - c) er gemäß § 8 Absatz 4 wegen Nichtzahlung der Einlage aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde;
 - d) er gemäß § 5 Absatz 3 wegen Nichterfüllung seiner Pflichten nach dem GwG aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde.
2. Ein Gesellschafter kann neben den Fällen von § 8 Absatz 4 und § 5 Absatz 3 auch dann aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn
 - a) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;
 - b) seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt, einen Ge-

sellschafter, durch dessen Beteiligung an der Investmentgesellschaft der planmäßige Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gefährdet werden kann sowie einen Gesellschafter, der nach Erwerb der Beteiligung in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts wird und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit erhält und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz hat und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) wird, durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss ist auch zulässig, soweit ein Neugesellschafter die Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 Nr. 2 KAGB nicht erfüllt. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten.

4. Mit Ausnahme des Ausschlusses gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 erfolgt der Ausschluss durch Beschluss der Gesellschafter, wobei der betroffene Gesellschafter nicht stimmberechtigt ist. Der Ausschluss wird mit Zustellung des Beschlusses beim betroffenen Gesellschafter wirksam – wobei § 27 Absatz 5 Anwendung findet –, und zwar auch, wenn eine etwa zu zahlende Abfindung noch nicht gezahlt und/oder über sie noch keine Einigung erzielt wurde.
5. Für alle Fälle ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft gibt die Komplementärin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma. Scheidet die Komplementärin gemäß § 22 Absatz 4 oder aus anderen Gründen aus der Invest-

mentgesellschaft aus, so bestellen die Gesellschafter unverzüglich die von der ausscheidenden Komplementärin beigebrachte juristische Person als neue Komplementärin, mit der die Investmentgesellschaft fortgesetzt wird. Ein Gesellschafterbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.

6. Scheidet eine Treuhandkommanditistin gemäß Absatz 1 oder Absatz 2 aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber fortan entsprechend § 12 Absatz 3 ff. unmittelbar an der Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.
7. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

§ 24 AUSEINANDERSETZUNGSGUTHABEN, ABFINDUNG

1. Der Komplementärin steht entsprechend ihrer fehlenden Kapitalbeteiligung ein Auseinandersetzungsguthaben nicht zu. Das gilt auch im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft.
2. Ausscheidenden Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungsguthaben als Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis V). Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nehmen ausscheidende Kommanditisten nicht teil. Endet ein Gesellschaftsverhältnis

nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt.

3. Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 23 Absatz 1 lit. b) und d) und § 23 Absatz 2 niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III, zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist die Summe der Kapitalkonten I bis III zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich. Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert gemäß Satz 1 liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.
4. Die Höhe des Abfindungsanspruches wird in den Fällen der Absätze 2 und 3 von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.
5. Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Kommanditist.
6. Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, fällig, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr; es ist zu bezahlen, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Investmentgesellschaft ist jedoch

berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszuführen. Insbesondere ist geplant, den zum Ablauf des 31.12.2020 kündigenden Altgesellschaftern ihr gesamtes Abfindungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31.12.2021 auszuführen. Ein fälliger Anspruch ist mit 1% Punkt p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen; vorzeitig ausgezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuzinsen. Der ausscheidende Kommanditist kann von der Investmentgesellschaft keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

7. In Fällen des § 8 Absatz 4 i.V.m. § 23 Abs. 1 lit. c) erhält der ausscheidende Kommanditist entgegen den vorstehenden Regelungen eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzüglich eines eventuellen Auslagerungsanspruches gemäß § 8 Absatz 5 entspricht.
8. Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder im Zeitpunkt, in dem die Auflösung der Investmentgesellschaft durch die Gesellschafter gemäß § 26 beschlossen wird, noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Kommanditisten ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Kommanditisten auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös entsprechend § 26 Absatz 4 um. Der ausgeschiedene Kommanditist wird dann so behandelt, als sei er nicht aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden, muss sich aber den vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss erhaltenen Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens auf seinen anteiligen Anspruch auf den Liquidations-

erlös anrechnen lassen. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss ausgezahlte Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der ihm nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde, so muss er der Investmentgesellschaft beziehungsweise der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.

9. Die Komplementärin ist bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht.

§ 25 VERFÜGUNG ÜBER TREUHANDANTEILE UND AUSSCHIEDEN VON TREUGEBERN

1. Die vorstehenden Regelungen über die Abtretung von Kommanditanteilen und das Auseinandersetzungsguthaben gemäß §§ 20 bis 24 gelten entsprechend für die Abtretung von Treuhandanteilen (mit Ausnahme des § 20 Absatz 2 Satz 3) und das Ausscheiden von Treugebern.
2. Abweichend hiervon ist es einer Treuhandkommanditistin stets gestattet, ihren Kommanditanteil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ansprüche aus Auseinandersetzungsguthaben, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Einer Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf es in diesem Fall nicht.

§ 26 LIQUIDATION

1. Nach Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft und etwaiger Verlängerungen der Grundlaufzeit wird die Investmentgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin liquidiert.

2. Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.
3. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:
 - a) Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
 - b) Danach erhält die Komplementärin ihre Vergütung gemäß § 16 Absatz 3 sowie ihre Auslagenerstattung, die geschäftsführende Kommanditistin ihre Vergütung gemäß § 16 Absatz 4 sowie gegebenenfalls ihre Auslagenerstattung und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütung gemäß § 16 Absatz 5 und 6 sowie gegebenenfalls ihre Auslagenerstattung; gegebenenfalls ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft

dient, zu bilden. Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 der Altgesellschaft, die nicht zum Ablauf des 31.12.2020 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 ausgekehrt.

Schlussbestimmungen

§ 27 MITWIRKUNGSPFLICHTEN, ANGABEN ZU KOMMANDITISTEN, ZUGANG VON ERKLÄRUNGEN

1. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie ggf. notwendige Formulare auszufüllen, die von der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sogenannter FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinbehalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden, sowie bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise dies der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft unverzüglich schriftlich, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen. Ferner verpflichtet sich jeder Gesellschafter, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (zum Beispiel Common Reporting Stan-

dard des OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind. Jeder Gesellschafter hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die von ihm entsprechend dieses Absatzes 1. erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Nachweise durch eine der in Absatz 2. und Absatz 3. genannten Stellen im Auftrag der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft während der Dauer der Investmentgesellschaft dahingehend überprüft werden, ob sich die Einordnung des Gesellschafters für Zwecke von ausländischen steuerlichen Regelungen geändert hat, und an die zuständigen nationalen sowie ggf. ausländischen Steuerbehörden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden.

2. Jeder Gesellschafter hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrages, ggf. des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Beitrittserklärung, personenbezogene Daten EDV-mäßig gespeichert, innerhalb der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne übermittelt und verarbeitet werden.
3. Jeder Gesellschafter willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise im Sinne des Absatzes 1. von der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin oder von sonstigen Unternehmen der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne nur an die Investmentgesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die geschäftsführende Kommanditistin und sonstige Unternehmen der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne, an eine beauftragte Verwahrstelle, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Finanzbehörden, an die

- zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Aufsichtsbehörden, an Kreditgeber (sofern vorhanden) oder an zur Verschwiegenheit verpflichtete Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Berater der Investmentgesellschaft weitergegeben werden dürfen, soweit es für die Erfüllung von inländischen und/oder ausländischen gesetzlichen Verpflichtungen, von Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag, aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag oder aus dem Fremdverwaltungsvertrag, darüber hinausgehende administrative Aufgaben oder zur Erbringung von Serviceleistungen für die Gesellschafter (zum Beispiel Beantragung einer ausländischen Steuer-Nr.) erforderlich oder zweckdienlich ist. Sofern die Empfänger der Auskünfte nicht von Gesetzes wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, haben die Daten weitergebenden Unternehmen sicherzustellen, dass die Auskünfte von den Empfängern ebenfalls vertraulich behandelt werden. Von diesen Regelungen unberührt bleiben gesetzliche Vorgaben.
4. Die Kommanditisten und Treugeber haben keinen Anspruch darauf, dass die geschäftsführende Kommanditistin ihnen Angaben über die übrigen Kommanditisten und/oder Treugeber macht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Angaben über Kommanditisten oder Treugeber gegenüber dem zuständigen Finanzamt offenzulegen. Gegenüber den als Beratern der Investmentgesellschaft tätig werdenden Personen, die gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, ist die geschäftsführende Kommanditistin ebenso zur Offenlegung derartiger Daten berechtigt.
5. Zugegangen im Sinne dieses Vertrages sind Schriftstücke, insbesondere Aufforderungen zur Abstimmung

im schriftlichen Verfahren, Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, das Protokoll der Gesellschafterversammlung oder das Ergebnis schriftlicher Beschlussfassungen, wenn sie durch einfachen Brief an die letzte von dem Kommanditisten gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin bekannt gegebene Anschrift zur Post aufgegeben wurden. Die Kommanditisten sind daher verpflichtet, Adressänderungen unverzüglich der geschäftsführenden Kommanditistin mitzuteilen. Dies gilt entsprechend für die sonstige Korrespondenz in Textform an die letzte vom Kommanditisten bekannt gegebene Kommunikationsadresse. Für Treugeber gilt die entsprechende Regelung des Treuhandvertrags.

§ 28 SCHLICHTUNGSSTELLEN/ ONLINE-STREITBEILEGUNG

1. Die BaFin bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Der Antrag ist zu richten an:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
D-53117 Bonn
Telefon: +49 228 4108-0
Telefax: + 49 228 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@Bafin.de
Internet: www.bafin.de

2. Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Der Antrag ist zu richten an:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 10 06 02
D-60006 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 9566-3232
Telefax: +49 69 709090-9901
Internet: <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle>

3. Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei info@paribus-kvg.de angegeben werden.

§ 29 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der getroffenen Vereinbarungen im Übrigen nicht. Die Parteien werden in einem solchen Falle die ganz oder teilweise ungültige und/oder nichtige und/oder undurchführbare Bestimmung durch eine Vereinbarung ersetzen, die dem angestrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Bestimmung soweit wie möglich nahe kommt. Vorstehende Regelung gilt im Falle von Vertragslücken entsprechend.

§ 30 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND UND RECHTSWAHL

1. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der In-

vestmentgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

2. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, unterliegen ausschließlich dem deutschen Recht und werden als Aktiv- und Passivprozesse von der Investmentgesellschaft selbst geführt.

P. Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Treuhandkommanditistin II

Treuhand- und Verwaltungsvertrag
in der Fassung vom 26. März 2021

zwischen

FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus
Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co.
geschlossene Investment-KG,
Königstraße 28
22767 Hamburg

– nachfolgend
„Investmentgesellschaft“ –

Paribus Trust GmbH
Königstraße 28
22767 Hamburg

– nachfolgend
„Treuhandkommanditistin II“ –

und der in der Beitrittserklärung ge-
nannten Person/Personenmehrheit

Vorbemerkung

Die Investmentgesellschaft ist im Jahre 2010 als geschlossener Fonds konzipiert und aufgelegt worden. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und den Erlass von Anlagebedingungen wurde die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 1. Januar 2021 zu einem von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF nach Maßgabe des Kapitalanlagegesetzbuches und soll Neugesellschaftern angeboten werden. Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Die Treuhandkommanditistin II ist als Kommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligt. Das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft beträgt derzeit 12.371.000 Euro. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) ist die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH (im Folgenden „geschäftsführende Kommanditistin im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021“), die hierzu einen eigenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen hat.

Die Treuhandkommanditistin II ist Treuhandgesellschafter für Neugesellschafter, das heißt (i) Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (im Folgenden „Neugesellschafter I“), sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages teilnehmen (im Folgenden insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“). Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage auch treuhänderisch für Dritte zu halten. Die in der Beitrittserklärung genannte Person/Personenmehrheit wird entweder mittelbar als Treugeber oder als Kommanditist eine Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft erwerben.

Treuhandkommanditistin für Gesellschafter, die vor dem 1. Januar 2021 der Investmentgesellschaft beigetreten sind, ist die FHT Fondshaus Treuhand GmbH (im Folgenden „Treuhandkommanditistin I“), die hierzu einen eigenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen hat.

§ 1 Treuhandverhältnis und Verwaltungstreuhandverhältnis

1. Der Direktkommanditist bietet der Treuhandkommanditistin II mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung an, die von dem Direktkommanditisten gezeichnete Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrages (im Folgenden „Beteiligungsbetrag“) im Sinne des § 5 zu verwalten. Die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, ist nur zulässig, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind.
2. Der Treugeber bietet der Treuhandkommanditistin II mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung an, ihre Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft um den Beteiligungsbetrag im eigenen Namen und für Rechnung des Treugebers zu erhöhen und sodann die mittel-

bare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft für ihn im Sinne des § 5 zu verwalten, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren.

3. Die Verwaltungstätigkeit für die Direktkommanditisten sowie für die Treugeber wird im Folgenden auch „Verwaltungstreuhand“ genannt. Soweit im Folgenden vom Treugeber gesprochen wird, gelten die Regelungen – soweit sie die Verwaltungstreuhand und somit nicht die mittelbare Kommanditistenstellung eines Treugebers an sich betreffen – entsprechend für den Direktkommanditisten.
4. Der Mindestbeteiligungsbetrag soll für Neugesellschafter I mindestens 20.000 Euro betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird von den Neugesellschaftern I ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5% des Zeichnungsbetrages erhoben. Neugesellschafter I müssen ferner die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 lit. b) KAGB erfüllen.
5. Die Treuhandkommanditistin II nimmt die Beteiligungserklärungen der Treugeber grundsätzlich einmal monatlich zum Letzten eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitrittserklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des Treugebers besteht. Der beitretende Treugeber verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; er wird jedoch

durch die Treuhandkommanditistin II schriftlich informatorisch über seinen Beitritt unterrichtet.

6. Im Innenverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Treugeber steht der Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin II, soweit sie ihn für den Treugeber hält und verwaltet, wirtschaftlich nebst allen damit verbundenen Rechten und Pflichten dem Treugeber zu. Wirtschaftlich wird jeder Treugeber wie ein im Handelsregister eingetragener Direktkommanditist der Investmentgesellschaft behandelt. Die Beteiligung des Treugebers erstreckt sich mittelbar auf das anteilige Vermögen der Investmentgesellschaft einschließlich der stillen Reserven sowie auf Gewinn und Verlust der Investmentgesellschaft. Steuerlich wird der treuhänderisch gehaltene Kommanditanteil dem Treugeber zugerechnet.
7. Die Treuhandkommanditistin II kann ihre Kommanditeinlage auch für weitere Treugeber treuhänderisch halten. Alle von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlagen hält sie als einheitliche Einlage.
8. Die Treuhandkommanditistin II hat das Vermögen, das sie im Rahmen des Treuhandverhältnisses erwirbt, von ihrem eigenen und dem von Dritten anvertrauten Vermögen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund ihrer formalen Stellung als Treuhandkommanditistin II erlangt, an den Treugeber herausgeben.
9. Die Treuhandkommanditistin II hat bei der Investitionsentscheidung der Investmentgesellschaft weder mitgewirkt, noch hat der Treugeber eine irgendwie geartete Mitwirkung oder Beratung durch die Treuhandkommanditistin II hierbei

erwartet, noch erwartet er sie für die Zukunft, noch wird eine solche Beratung von der Treuhandkommanditistin II angeboten oder geleistet.

§ 2 Freistellung der Treuhandkommanditistin

1. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin II von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus dem Treuhandverhältnis ergeben können. Wird die Treuhandkommanditistin II aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, hat der Treugeber in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.
2. Die Treuhandkommanditistin II hat gegen den Treugeber einen Anspruch auf Freistellung von sämtlichen Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Verwaltung des von ihr für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Teiles ihrer Einlage stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers ist auf den Beteiligungsbetrag (zzgl. etwaigen Ausgabeaufschlags) begrenzt, wobei die Treuhandkommanditistin II vom Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, maximal in Höhe von 100% des Anteils, verlangen kann. Soweit der Treugeber diesen Betrag auf das Treuhandkonto eingezahlt hat, ist er – vorbehaltlich des folgenden Satzes – zu einer Freistellung der Treuhandkommanditistin II nicht mehr verpflichtet. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers lebt in entsprechender Anwendung der §§ 171 Absatz 1 in Verbindung mit 172 Absatz 4 HGB anteilig – im Verhältnis seines Beteiligungsbetrages zur Einlage der Treuhandkommanditistin II – wieder auf, wenn und soweit die im Handels-

register eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin II an diese zurückgezahlt wird oder die Treuhandkommanditistin II Gewinnanteile entnimmt, während ihr Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist oder ihr Kapitalanteil durch die Entnahme unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird.

3. Im Fall einer Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin II durch Gläubiger der Investmentgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Kommanditistenhaftung kann die Treuhandkommanditistin II im Zusammenwirken mit der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft die Weiterleitung von Auszahlungen an die Treugeber davon abhängig machen, dass diese bis zur Höhe der auf sie entfallenden Freistellungsverpflichtung der Treuhandkommanditistin II Sicherheit leisten.

§ 3 Einzahlung des Beteiligungsbetrages

Der Beteiligungsbetrag und ein etwaiger Ausgabeaufschlag sind wie folgt zu leisten: Der Beteiligungsbetrag und der etwaige Ausgabeaufschlag sind in voller Höhe innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung auf das in der Einzahlungsaufforderung benannte Konto zu zahlen.

§ 4 Außerordentliches Kündigungsrecht der Treuhandkommanditistin II

1. Soweit ein Treugeber seinen Beteiligungsbetrag nach Mahnung und Fristsetzung nicht erbringt, kann die Treuhandkommanditistin II
 - a) diesen Vertrag außerordentlich kündigen,
 - b) unter Befreiung von § 181 BGB

im entsprechenden Umfang neue Treuhand- und Verwaltungsverträge schließen und
c) den Beteiligungsbetrag des Treugebers auf den eingezahlten Betrag herabsetzen.

Sofern ein Direktkommanditist aufgrund § 4 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, endet das zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Direktkommanditisten bestehende Verwaltungstreuhandverhältnis automatisch.

2. Absatz 1 gilt entsprechend, soweit ein Treugeber nicht daran mitwirkt, dass die Treuhandkommanditistin II und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihren Verpflichtungen gemäß dem jeweils gültigen Geldwäschegesetz nachkommen kann.
3. Ein gemäß Absatz 1 und 2 vollständig oder teilweise ausscheidender Treugeber trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten, mindestens jedoch einen Betrag in Höhe des Ausgabeaufschlags. Der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt dem Treugeber unbenommen.
4. Hinsichtlich des Verzugsschadens, der insbesondere im Zusammenhang mit der außerordentlichen Kündigung bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen.
5. Im Übrigen ist die Treuhandkommanditistin II insoweit berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wie die Beteiligung der Treuhandkommanditistin II an der Investmentgesellschaft aufgrund einer vorzeitigen Schließung der Platzierungsphase gekürzt wird. Der Umfang der Kündigung hat quo-

tal dem Verhältnis der Kürzung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin II an der Investmentgesellschaft zu entsprechen.

§ 5 Verwaltung der Beteiligung

1. Die Treuhandkommanditistin II verwaltet die Beteiligungen der Treugeber und der Direktkommanditisten.
2. Die Treuhandkommanditistin II ist insbesondere zur Durchführung der folgenden Verwaltungsleistungen verpflichtet:
 - a) Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers und Aufnahme des Treugebers in das Treuhandverhältnis durch Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie Annahme der Beitrittserklärung des Direktkommanditisten im Namen der geschäftsführenden Kommanditistin und im eigenen Namen hinsichtlich der Aufnahme des Direktkommanditisten in die Verwaltungstreuhand durch Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages;
 - b) Überwachung der Einzahlung des Beteiligungsbetrages des Treugebers;
 - c) Vertretung des Treugebers in Gesellschafterversammlungen;
 - d) Führung eines Treugeber-/Anlegerregisters;
 - e) Veranlassung erforderlicher Handelsregisteranmeldungen;
 - f) Kommunikation und Schriftwechsel mit dem Treugeber, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle in der Investmentgesellschaft;
 - g) Koordination bei der Übertragung der Beteiligung.
3. Die Direktkommanditisten sind verpflichtet, der Treuhandkommanditistin II formgerechte Handelsregistervollmachten über den Tod

hinaus für Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art gemäß einem von der Treuhandkommanditistin II zur Verfügung zu stellenden Mustertext zu erteilen. Die damit verbundenen Kosten trägt der Direktkommanditist.

4. Die Treuhandkommanditistin II wird ihre Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnehmen. Sie wird die Weisungen des Treugebers befolgen, sofern gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
5. Die Treuhandkommanditistin II darf gegenüber Dritten, mit Ausnahme der Finanzverwaltung, die Beteiligung eines Treugebers nur mit seiner schriftlichen Einwilligung offenlegen. Dies gilt nicht, soweit eine Offenlegung zwingend gesetzlich oder aufgrund Rechtsprechung vorgeschrieben ist oder der Zweck des Vertragsverhältnisses mit der Investmentgesellschaft oder ein Vertrag des Treugebers mit anderen Dritten dies erfordert.
6. Die Tätigkeitsvergütung der Treuhandkommanditistin II ist in dem Gesellschaftsvertrag abschließend geregelt; eine gesonderte Vergütung wird vonseiten des Treugebers nicht geschuldet.
7. Die Haftung der Treuhandkommanditistin II und ihrer Organe ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht, wenn und soweit die Treuhandkommanditistin II oder deren Organe aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haften, das heißt zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit. Der Umfang der Haftung ist auf die jeweilige Höhe des Beteiligungsbetrages des Treugebers beschränkt.

8. Schadensersatzansprüche des Treugebers verjähren in drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs, soweit nicht gesetzlich eine kürzere Verjährung vorgeschrieben ist. Der Treugeber hat Schadensersatzansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Schadens gegenüber der Treuhandkommanditistin II schriftlich geltend zu machen.

§ 6 Gesellschafterversammlungen

1. Die Gegenstände der Beschlussfassung werden den Treugebern durch die Übersendung der Einladung zur Präsenz-Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmungsaufforderung bei schriftlichen Abstimmungen von der Treuhandkommanditistin II mit einer Stimmempfehlung (ggf. mit einer Stellungnahme) zugeleitet. Hinsichtlich des Zugangs gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.
2. Direktkommanditisten können die Treuhandkommanditistin II damit beauftragen, sie bei Gesellschafterversammlungen zu vertreten und ihr Stimmrecht weisungsgemäß auszuüben. Das Stimmrecht des Treugebers bei Gesellschafterversammlungen übt die Treuhandkommanditistin II aus. Die Treuhandkommanditistin II kann ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Die Treuhandkommanditistin II hat das Stimmrecht nach Weisung des Treugebers auszuüben. Liegt keine schriftliche Weisung eines Treugebers vor, so wird sich die Treuhandkommanditistin II insoweit ihrer Stimme enthalten.
3. Der Treugeber kann jederzeit von der Treuhandkommanditistin II verlangen, dass das auf ihn entfallende Stimmrecht anteilig auf ihn übertragen wird, ohne dass

hierdurch das Treuhandverhältnis im Übrigen berührt wird. Die Treuhandkommanditistin II bevollmächtigt den Treugeber bereits jetzt unwiderruflich, das ihr in der Gesellschafterversammlung insoweit zustehende Stimmrecht auszuüben.

4. Der Treugeber ist nach Maßgabe von § 18 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, bei Präsenz-Gesellschafterversammlungen persönlich oder durch einen Vertreter anwesend zu sein.

§ 7 Übertragung von Rechten und Pflichten

1. Jeder Treugeber kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder Teile davon nur mit schriftlicher Zustimmung der Treuhandkommanditistin II übertragen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
2. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) die Übertragung auf den vorgesehenen Erwerber oder die Art und Weise der Übertragung das wirtschaftliche und steuerliche Gesamtkonzept der Investmentgesellschaft gefährden. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn der Investmentgesellschaft steuerliche Nachteile erwachsen;
 - b) durch die Übertragung ein Anteil von weniger als 20.000 Euro entstehen würde oder der entstehende Anteil nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar wäre;
 - c) der Erwerber nicht daran mitwirkt, die nach dem jeweils gültigen Geldwäschegesetz erforderlichen Pflichten zu erfüllen;
 - d) professionelle Aufkäufer – insbesondere Zweitmarktfonds – Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben oder ein Er-

werber in Summe mehr als 10 % sämtlicher Anteile an der Investmentgesellschaft erwirbt;

- e) im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der Treuhandkommanditistin II nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 5 Absatz 3 erteilt.
3. Der Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Treuhandkommanditistin II kann einen Nachweis über die Übertragung verlangen.
4. Scheidet ein Treugeber durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer (im Folgenden zusammenfassend „Erben“) als Treugeber fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund, insbesondere nach § 4 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages oder der Nichterfüllung geldwäscherechtlicher Verpflichtungen, vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages in der Person des Erben gilt gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer haben der Treuhandkommanditistin II unverzüglich, spätestens auf deren Nachfrage hin, die nach dem jeweils gültigen Geldwäschegesetz zur Identifizierung notwendigen Angaben zu machen und zu belegen. Im Übrigen gilt § 21 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.

§ 8 Personenmehrheit

1. Soweit die Treuhandkommanditistin II eine Beteiligung für mehrere Personen gleichzeitig treuhänderisch hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuld-

ner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

2. Zur Wahrnehmung der Rechte aus diesem Vertrag hat die Personenmehrheit einen Bevollmächtigten zu bestimmen. Dieser wird insbesondere sämtliche Erklärungen und Schriftstücke für die Personenmehrheit mit rechtsverbindlicher Wirkung entgegennehmen. Die Abgabe von Erklärungen einschließlich der Stimmrechtsausübung wird ebenfalls von dem Bevollmächtigten durchgeführt. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten gegenüber der Treuhandkommanditistin II ruhen sämtliche Rechte aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung.

§ 9 Kündigung; Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung

1. Die Parteien können diesen Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum 30. Juni oder 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen, wenn und soweit sie ihre Pflichteinlage vollständig eingezahlt haben und der kündigende Treugeber eine Handelsregistervollmacht für die Zwecke von Absatz 2 Satz 2 erteilt.
2. Kündigt der Treugeber, hat die Treuhandkommanditistin II den auf den Treugeber entfallenden Kommanditanteil zum Kündigungszeitpunkt auf ihn zu übertragen (Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung). Der Treugeber ist zum Vollzug der Umwandlung seiner mittelbaren in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung verpflichtet und hat in diesem Zusammenhang unverzüglich alle (insbesondere die für die Eintragung in das Handelsregister) erforderlichen Erklärungen

und Vollmachten abzugeben. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhandkommanditistin II bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. 10 % des Beteiligungsbetrages werden als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen. Die im Zusammenhang mit der Kündigung und der Übertragung entstehenden Kosten trägt der Treugeber.

3. Die Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung lässt die Verwaltung der Beteiligung durch die Treuhandkommanditistin II im Übrigen unberührt; die Regelungen des § 4 und § 5 sind entsprechend anzuwenden.
4. Kündigt die Treuhandkommanditistin II, trägt sie die Kosten für die Kündigung und die Übertragung. § 4 Absatz 3 bleibt unberührt.
5. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf eine andere Treuhandkommanditistin zu übertragen, sofern dieser Vertrag von der neuen Treuhandkommanditistin übernommen wird und der Treugeber zustimmt. Der Treugeber kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
6. Das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber endet im Übrigen, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf,
- a) wenn über das Vermögen des Treugebers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, es sei denn, die Beteiligung des Treugebers ist nicht zur Insolvenzmasse gehöriges Vermögen,

- b) wenn der Treugeber mit seiner vertraglich übernommenen Einzahlungsverpflichtung ganz oder teilweise in Verzug gerät und die Treuhandkommanditistin II ihm gegenüber den Rücktritt vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag erklärt hat (vgl. § 4 Absatz 1) und/oder
- c) mit Beendigung der Investmentgesellschaft.

Das Verwaltungstreuhandverhältnis mit dem Direktkommanditisten endet im Übrigen, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, wenn der Direktkommanditist aus der Investmentgesellschaft ausscheidet oder ausgeschlossen wird. Absatz 3 bleibt unberührt.

- 7. Die Treuhandkommanditistin II ist ermächtigt, das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber mit sofortiger Wirkung zu beenden, sofern der Treugeber nach Erwerb der Beteiligung eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wird oder in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts wird und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit erhält und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz begründet und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) wird.

§ 10 Datenschutz

- 1. Personenbezogene Daten des Treugebers werden, auch über seinen Wechsel in die Stellung als Direktkommanditist hinaus (Treugeber und ehemalige Treugeber im Folgenden auch „Anleger“), mittels EDV-Anlagen gemäß den Regeln

gen der geltenden Datenschutzvorgaben (EU-Datenschutz-Grundverordnung, Bundesdatenschutzgesetz) gespeichert und verarbeitet. Die in diesem Vertrag und in dem Gesellschaftsvertrag genannten Gesellschaften der Paribus-Gruppe verarbeiten und nutzen die Daten ausschließlich zu Zwecken der Vertragserfüllung gegenüber dem Anleger. Allein zu diesem Zweck erfolgt auch eine Weitergabe an die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, in ihrer Funktion als Verwahrstelle der Kommanditeinlage. Soweit der Anleger die Kommanditeinlage über einen Finanzvermittler (Vertriebspartner) erworben hat, erhält Letzterer die zur Abwicklung von Provisionsansprüchen notwendigen Informationen. Hat der Anleger in der Beitrittserklärung der Verwendung zu Werbezwecken zugestimmt, so erfolgt eine Verarbeitung und Nutzung auch zu diesen Zwecken. Nähere Informationen zum Datenschutz sind in den geltenden Datenschutzhinweisen enthalten, die diesem Vertrag als **Anlage** beigelegt werden.

- 2. Der Anleger kann nicht verlangen, dass ihm die Treuhandkommanditistin II Daten über andere Anleger mitteilt, soweit dies nicht rechtlich bzw. aufgrund von Rechtsprechung vorgeschrieben ist.

§ 11 Schlichtungsvereinbarung

Es ist keine außergerichtliche Streit-schlichtung vereinbart. Bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und dem damit begründeten Vertragsverhältnis sowie zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten. Es gilt § 342 KAGB und § 14 UKlaG zu beachten.

§ 12 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand

- 1. Sollten Einzelbestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche Regelung, die dem wirtschaftlichen Ziel der Parteien entspricht. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages ergänzungsbedürftige Lücken ergeben sollten.
- 2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, inkl. dieser Regelung, bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, Vertragsänderungen zuzustimmen, sobald und soweit diese aufsichtsrechtlich erforderlich werden.
- 3. Das Schriftformerfordernis gilt auch für die Änderung des Absatzes 2.
- 4. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie für das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Treuhandkommanditistin II, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.



Datenschutz

Die Hinweise zum Datenschutz der Paribus-Gruppe finden Sie in der Datenschutzerklärung, die im Bereich „Datenschutz“ auf der Internetseite www.paribus.de einsehbar ist.

© Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH

Alle Rechte vorbehalten. Insbesondere dürfen Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste und Internet sowie Vervielfältigung auf Datenträgern wie CD-ROM oder DVD-ROM nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erfolgen.

Bildrechte

Titelseite: © Paribus-Gruppe/
Fotograf Nils Hendrik Müller

Herausgeber

Paribus Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
König Kontor| Königstraße 28
22767 Hamburg

Stand 26. März 2021

Telefon +49 40 8888 00 6-0
Telefax +49 40 8888 00 6-199
E-Mail info@paribus-kvg.de
Internet www.paribus-kvg.de